



aktiv.

Madam Juels vei 2, 1542 VESTBY

**Romslig og innh. rik enebolig |
Innredet hybeldel | Solrik uteplass
| Garasje | Gangavstand til skoler
og barnehager**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/
Lambertseter**

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 790 000,-
Omkostn.: Kr 196 100,-
Total ink omk.: Kr 7 986 100,-
Selger: Remzi Qeli
Nebahate Qeli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 220/252 kvm
Tomtstr.: 447.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 548
Oppdragsnr.: 1009240027

Romslig og innh. rik enebolig | Innredet hybeldel | Solrik uteplass | Garasje | Gangavstand til

Velkommen til Madam Juels vei 2 - En stor enebolig over to plan, fint plassert på attraktive Pepperstad skog i Vestby. Her har man kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er umiddelbar nærhet til lekeplasser, friområder og marka. Boligen inneholder 4 soverom, 2 bad, stue, spisestue og kjøkken. I tillegg har boligen en innredet hybeldel med soverom, bad, stue og kjøkken. Boligen ligger rundt 40-minutters tur fra Oslo sentrum med kollektivtransport.

- Innredet hybel
- Garasje
- Nærhet til skoler og barnehager
- Nærhet til marka
- 4 soverom i hoveddel
- Ingen TG3



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	92
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 105 m² Gang/trapperom, Vaskerom, Bad/wc 1, Soverom 1, Soverom 2, Entré/stue, Soverom 3, Kjøkken, Bad/WC 2

BRA-e: 32 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 115 m² Kjøkken/stue/spisestue, Toalettrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. Etasje: Toalettrom, bad/wc, 2 soverom og kjøkken/stue/spisestue i åpen løsning.

Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m² (TBA). Terrasseplatting ved baksiden av huset (ikke oppmålt)

Underetasje: Hoveddel: Gang/trapperom, vaskerom, bad/wc og 2 soverom. Separat garasjerom på ca. 32 m² (BRA-e). Takhøyden ble målt til ca. 2,35 m.

Hybeldel: Entré/stue, kjøkken, bad/wc og soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,36 m.

Annet: 2 uteboder på til sammen ca. 6 m² med delvis lav takhøyde under deler av terrasse.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Det foreligger byggetegning datert 03.03.1981. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1982.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag adskilt toalettrom og bad/wc. Opprinnelige lettvegger til kjøkken er fjernet, det er i dag kjøkken i åpen løsning. Terrassen er utvidet.

U.etg: Opprinnelig byggemeldt "hobby" er i dag del av utvidet garasjerom. Opprinnelig "vindfang" er fjernet. Opprinnelig "disp" er i dag soverom. Opprinnelig "mat og klær" er i dag bad/wc (hybel). Opprinnelig "Dsip" er i dag entré, stue og kjøkken (hybel). Det er satt inn ytterdør der det opprinnelig var vindu. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybel i deler av u.etg. Hybelen er ikke søkt/godkjent. Merknad: Vindusåpning i soverom (opprinnelig byggemeldt "disp") ble målt til ca. 0,68 m x 0,97 m. Vinduet er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

447.2 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med gressplen, beplantning, blomsterbed, prydbusker, trær og uteplasser/terrasser. Steinbelagt gårdsplass og biloppstillingsplass foran garasje. Asfaltert adkomst.

Beliggenhet

Madam Juels vei ligger fint til i et veletablert, populært og familievennlig område på Pepperstad skog i Vestby. Herfra er det kort vei til barnehager, skoler og flere ulike idrettsanlegg. Med umiddelbar nærhet til flere lekeplasser og friområder, samt fine turområder i marka, er området perfekt for de som ønsker å bosette seg i et barnevennlig område.

Her er det også enkel adkomst til Oslo sentrum med enten tog eller bil. I Vestby sentrum finner du togstasjon, videregående skole, apotek, butikker, kafeer, banker, postkontor etc. I tillegg finner du Vestby senter ikke langt fra boligen. Her har de alt av butikker og servicetilbud du kan trenge i hverdagen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Bjørlien barneskole

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1981.

Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Valmet takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.04.2025 av Kim Edvard Johansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Underetasje: Gang/trapperom, Vaskerom, Bad/wc 1, Soverom 1, Soverom 2, Entré/stue, Soverom 3, Kjøkken, Bad/wc 2

Garasje

1. etasje: Kjøkken/stue/spisestue, Toalettrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2

Standard

Innvendig

Gulv 1.etg: 1-stav parkettgulv i kjøkken/stue/spisestue og parkettgulv i begge soverom.

Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i gang/trapperom. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hybeldel: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom.

Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himlinger md malte plater i alle rom.

Innvendig pusset og malt pipeløp.

Peis med glassdør i stue 1.etg. Dekkplate av glass på gulv foran peis.

Lakkert tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Glaasrekkverk med omramming i lakkert tre.

Det er montert belysning i vegg over trappevange.

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og listverk.

Hvit glatt brann og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i u.etg.

Skyvedørgarderobe med speildør og laminert front i gang/trapperom.

Garderobeskap på begge soverom i 1.etg.

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og

innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående ovalt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Flislagt nisje/hylle i dusjsone og ved badekar. U.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med malte plater/flater. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, vannfordelerskap og stoppekran. Motor/oppsanmler til sentralstøvsuger. Uttakk vann- og avløpsrør til skyllekum e.l.

U.etg: Hoveddel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt hylle i dusjsone.

U.etg: Hybel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Kjøkken

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite høyglans laminerte fronter, integrerte håndtak/grep og sorte laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Kjøkkenøy i lik utførelse med nedfelt induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator over kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/fryseskap. Hvitevarer fra IKEA, Samsung og Electrolux. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

Tekniske installasjoner

190 liter Høiax varmtvannsbereder datert 22.11.2017 i vaskerom (hoveddel). 187 liter Høiax varmtvannsbereder datert 10.11.2015 på bad/wc i hybel. Stoppekraner i fordelerskap og hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i vaskerommet. Elektrisk oppvarming med panelovn og gulvvarme. luft til-luft varmepumpe fra 2018 montert i stue i 1.etg.

Elektrisk gulvvarme i hele u.etg, samt toalettrom og bad/wc i 1.etg.

Downlightsbelysning i gang/trapperom og bad/wc hoveddel i u.etg, samt toalettrom, bad/wc og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg.

Boligen har sentralstsøvsuger (ikke funksjonstestet).

Tv- og internett tilknytning.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg. eier. Delvis skjult og delvis åpent montert elanlegg.

Sikringsskap hoveddel: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 18 fordelingskurser med jordfeilautomter.

Sikringsskap hybel: 32 A overbelastningsvern og 11 fordelingskurser med jordfeilautomter.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Følgende vedlikehold er utført på eiendommen de senere år:

2017: Skiftet ut ytterdører

2017: Skiftet ut kjøkkenvindu 1.etg

2017: Satt inn vinduer i gang/trapperom u.etg

2017-2018: Boligen ble pusset opp innvendig

2018: Satt inn ny peis

2018: Montert varmepumpe

2018: Satt inn IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer

2018: Pusset opp to bad/wc og vaskerom (utført av Inoventio

Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl)

2018: Pusset opp toalettrom

2018: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Finro AS)

2019: Utvidet og beiset terrasse

2019: Malt utvendig trekledning

2019: Rengjort takstein med kraftvask og malt takstein

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Hvitvarer i hybelen følger ikke med. Klesskapet i gangen følger ikke med.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitvarer i hybelen følger ikke med. Klesskapet i gangen følger ikke med.

Moderniseringer og påkostninger

2017: Skiftet ut ytterdører
2017: Skiftet ut kjøkkenvindu 1.etg
2017: Satt inn vinduer i gang/trapperom u.etg
2017-2018: Boligen ble pusset opp innvendig
2018: Satt inn ny peis
2018: Montert varmepumpe
2018: Satt inn IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer
2018: Pusset opp to bad/wc og vaskerom (utført av Inoventio
Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl)
2018: Pusset opp toalettrom
2018: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Finro AS)
2019: Utvidet og beiset terrasse
2019: Malt utvendig trekledning
2019: Rengjort takstein med kraftvask og malt takstein

TV/Internett/Bredbånd

Tv- og internett tilknytning. Telia er leverandør. Dekkes inn gjennom velavgiften på ca kr

3000,- i året.

Parkering

Parkering i garasje innlemmet sokkeletasjen, samt mulighet for biloppstilling på gårds plass foran huset. Ellers gjesteparkering på boligfeltet etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Avvik fra opprinnelig planløsning:

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag adskilt toalettrom og bad/wc.

Opprinnelige lettvegger til kjøkken er fjernet, det er i dag kjøkken i åpen løsning.

Terrassen er utvidet.

U.etg: Opprinnelig byggemeldt "hobby" er i dag del av utvidet garasjerom. Opprinnelig "vindfang" er fjernet. Opprinnelig "disponibelt rom" er i dag soverom. Opprinnelig "mat og klær" er i dag bad/wc (hybel). Opprinnelig "Disp" er i dag entré, stue og kjøkken (hybel). Det er satt inn ytterdør der det opprinnelig var vindu. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

Det er etablert hybel i deler av u.etg. Hybelen er ikke søkt/godkjent.

Merknad: Vindusåpning i soverom (opprinnelig byggemeldt "disp") ble målt til ca. 0,68 m x 0,97 m. Vinduet er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m.

Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

peisovn.

Installert "luft til luft" varmepumpe i 2018.

Info strømforbruk

Det er brukt 24322 kw/h i strøm for året 2024. Dette inkluderer også hybeldelen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 790 000

Kommunale avgifter

Kr 29 822

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift..

Vann og avløp avregnes årlig a` konto

Info eiendomsskatt

Det er kun eiendomsskatt for næringseiendom i Vestby kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 335 477

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 341 909

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i den lokale Velforeningen. Det må påregnes innbetalt ett årlig beløp i forbindelse med dette på ca kr 3000,-.

Info vannavgift

Vann og avløp avregnes a`konto etter forbruk hvert år og stipulert forbruk beregnes i forkant som del av de offentlige avgiftene. Renovasjon kommer på separat regning (inkludert i oppgitt kommunale avgifter på kr 29 822,-)

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 548 i Vestby kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3216/6/548:

18.02.1981 - Dokumentnr: 1513 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

PLIKT TIL MEDLEMSKAP I VELFORENING/GRENDELAG

Med flere bestemmelser

29.04.1980 - Dokumentnr: 3798 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0211 Gnr:6 Bnr:345

27.01.1983 - Dokumentnr: 786 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 130076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0211 Gnr:6 Bnr:548

01.01.2024 - Dokumentnr: 897886 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3019 Gnr:6 Bnr:548

24.04.1981 - Dokumentnr: 3530 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:6 Bnr:546
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:6 Bnr:547
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:6 Bnr:550
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.10.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Tilknytning vann: Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

194 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

196 100 (Omkostninger totalt)
212 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
214 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 986 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 002 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 004 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 196 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

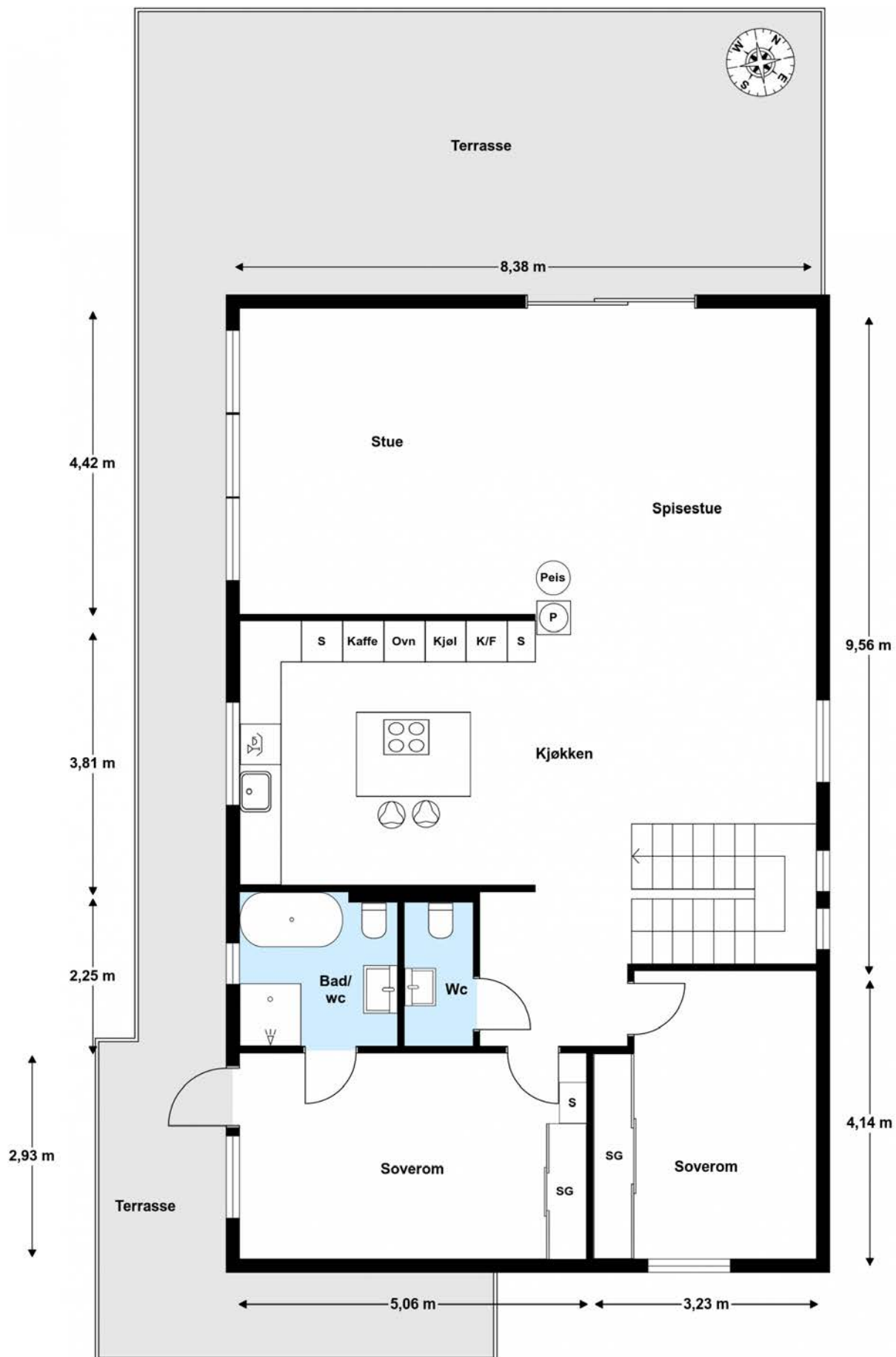
Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

29.04.2025

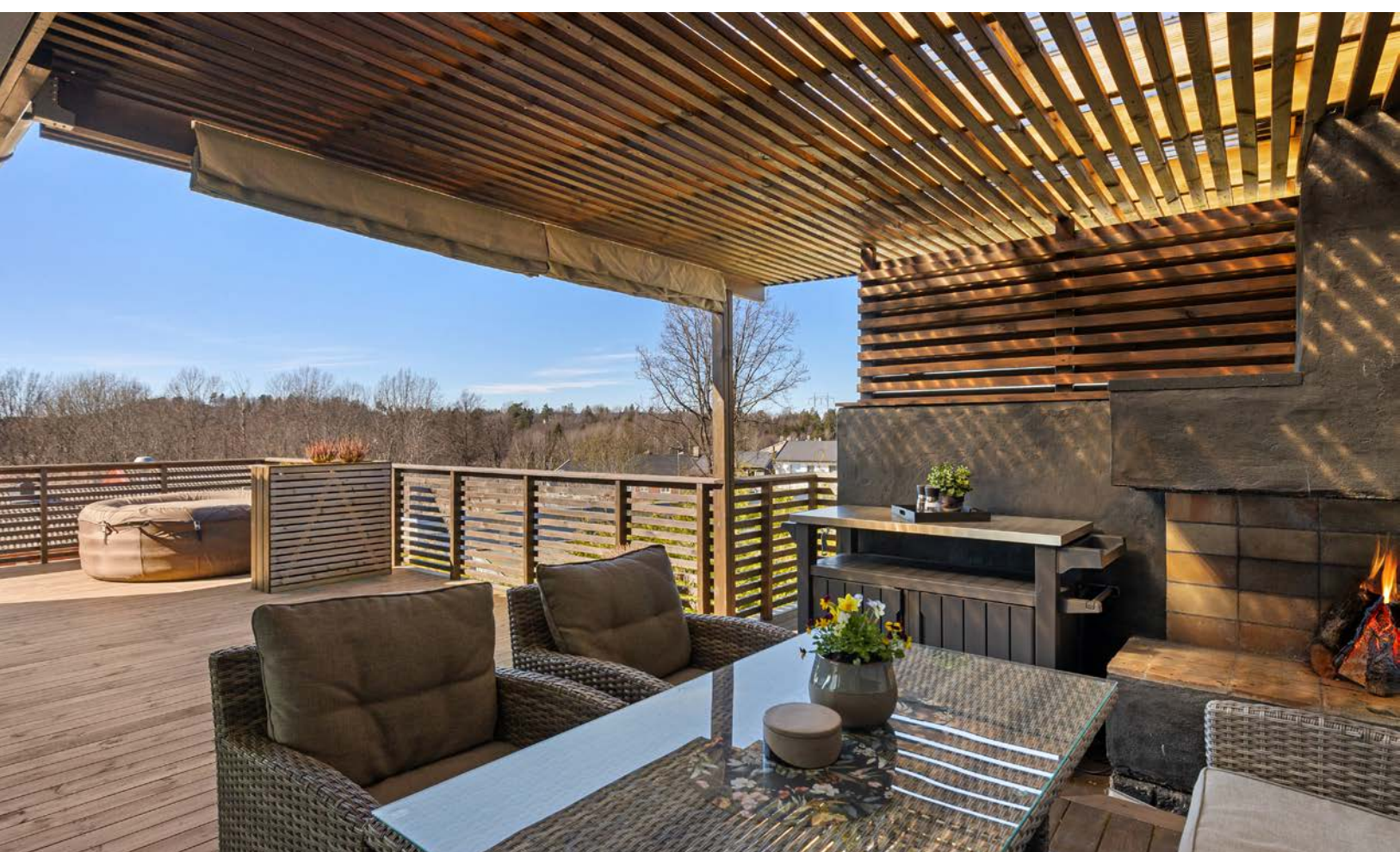


1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.



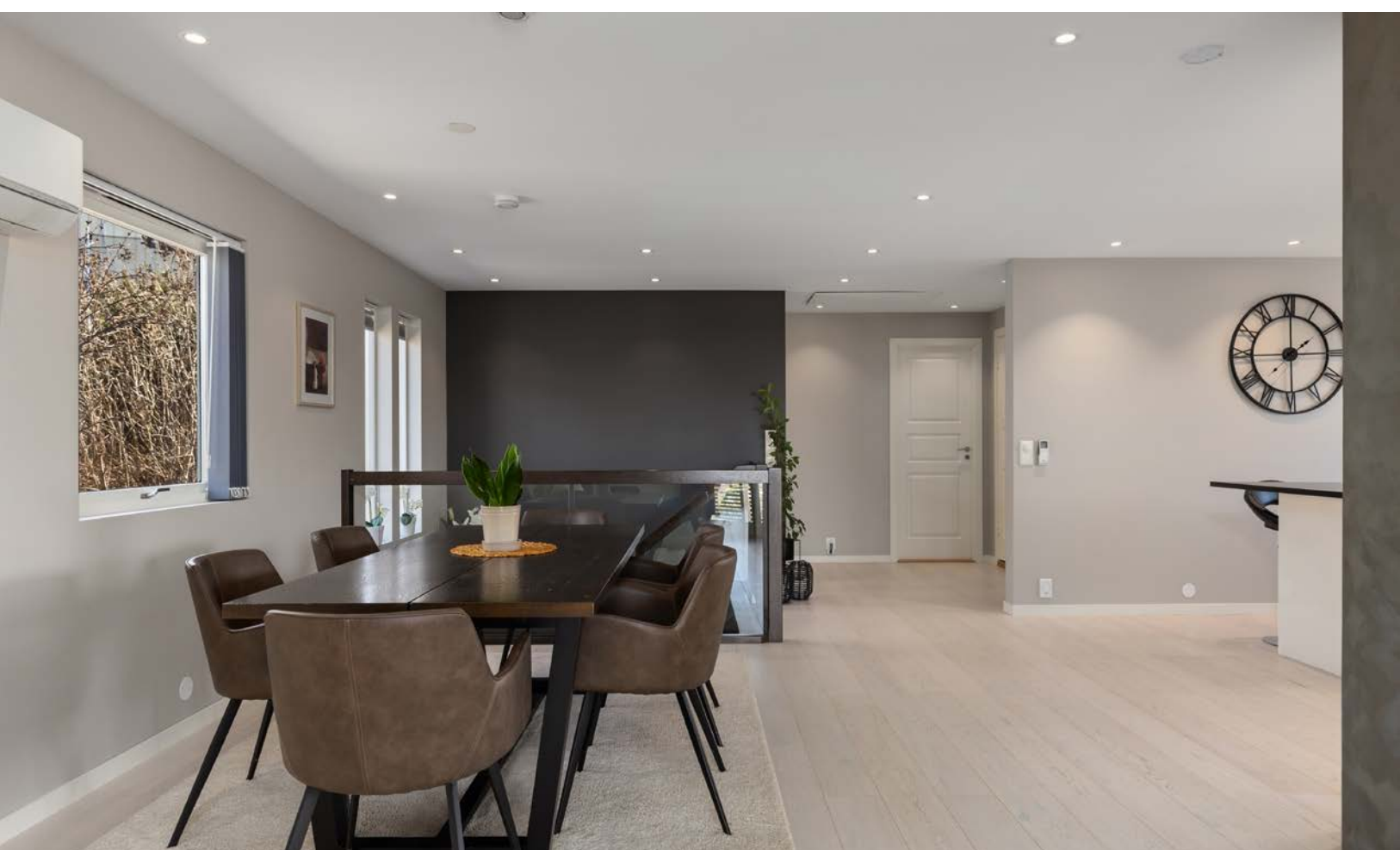


















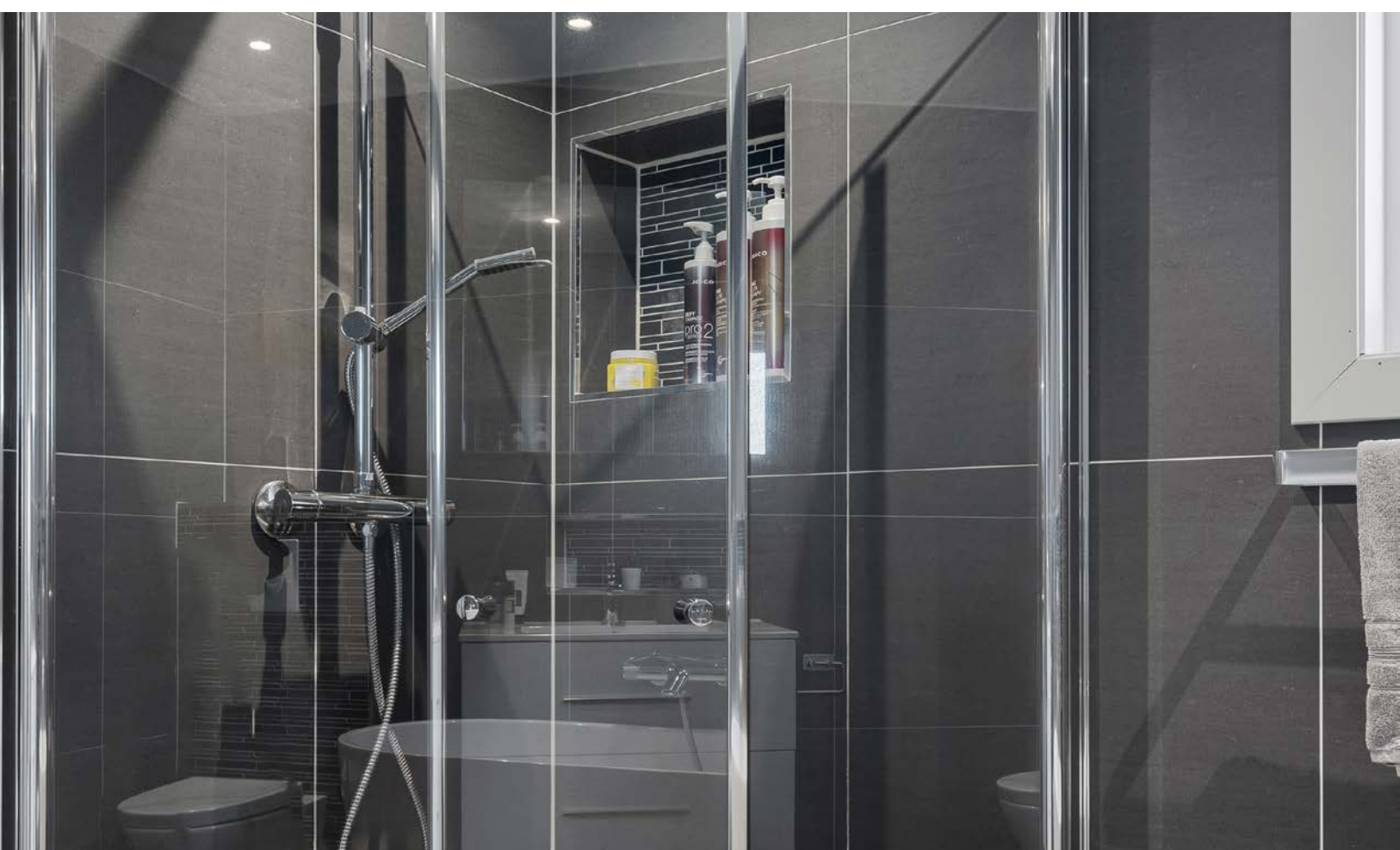












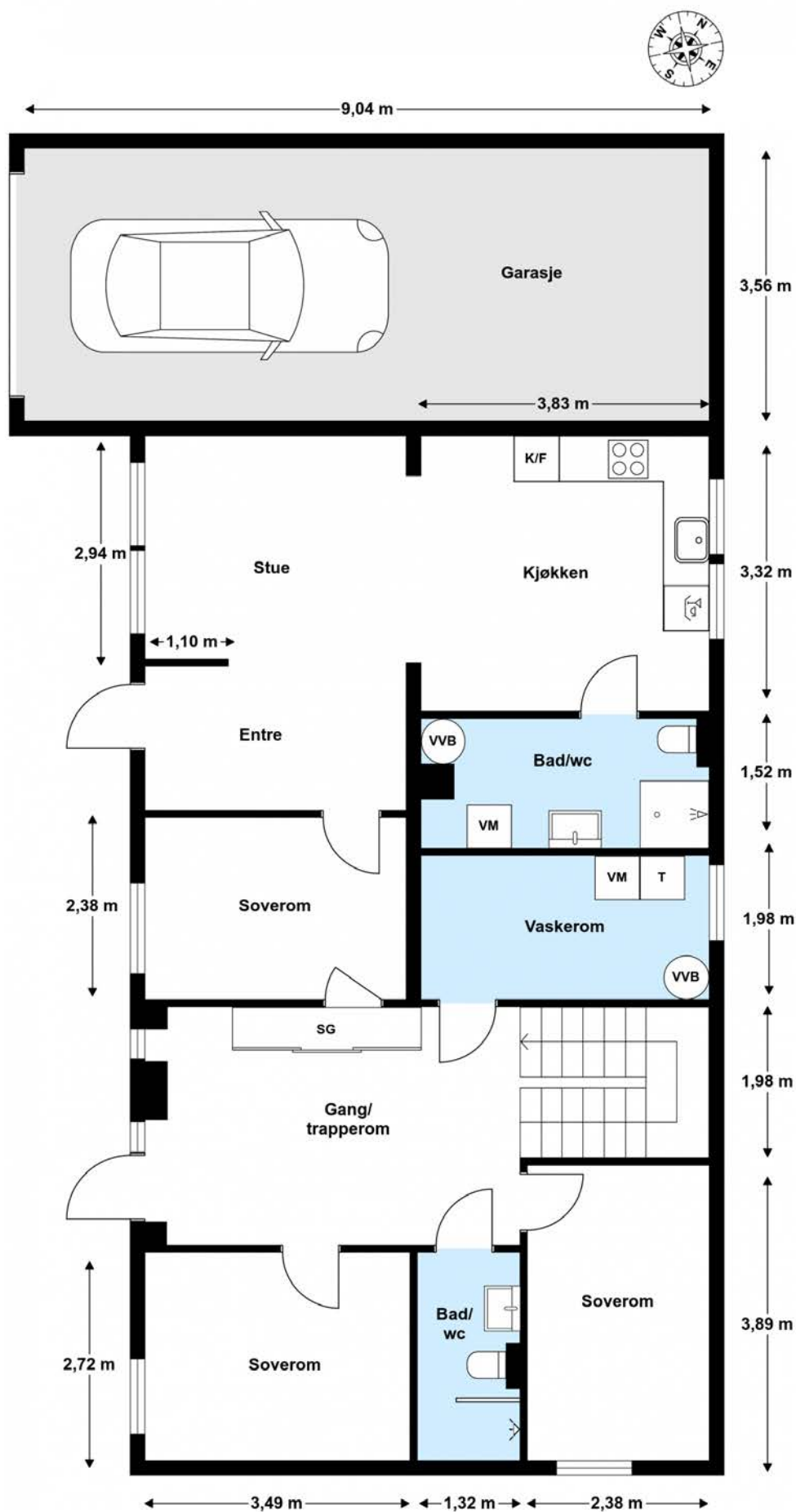












Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.











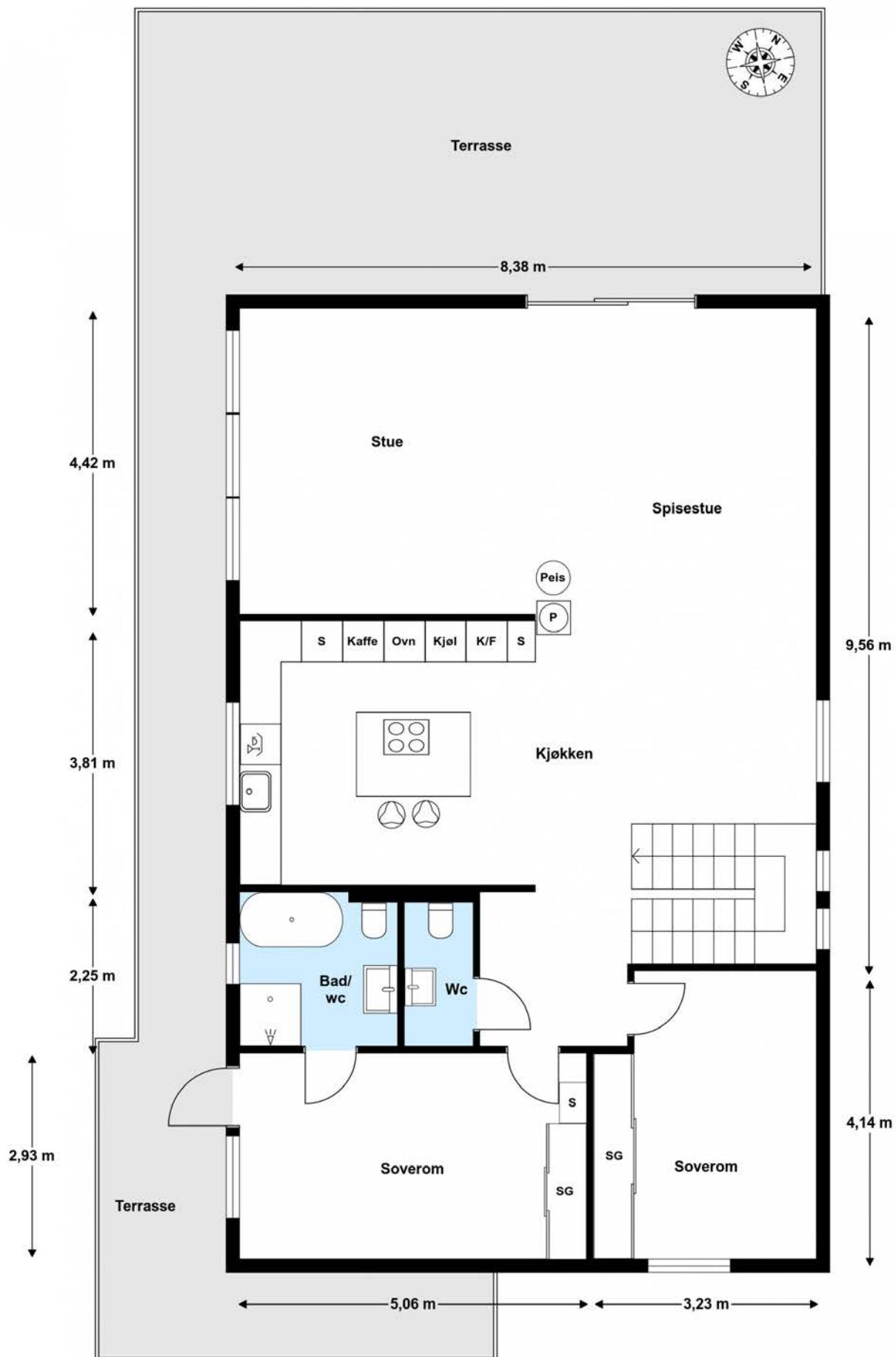




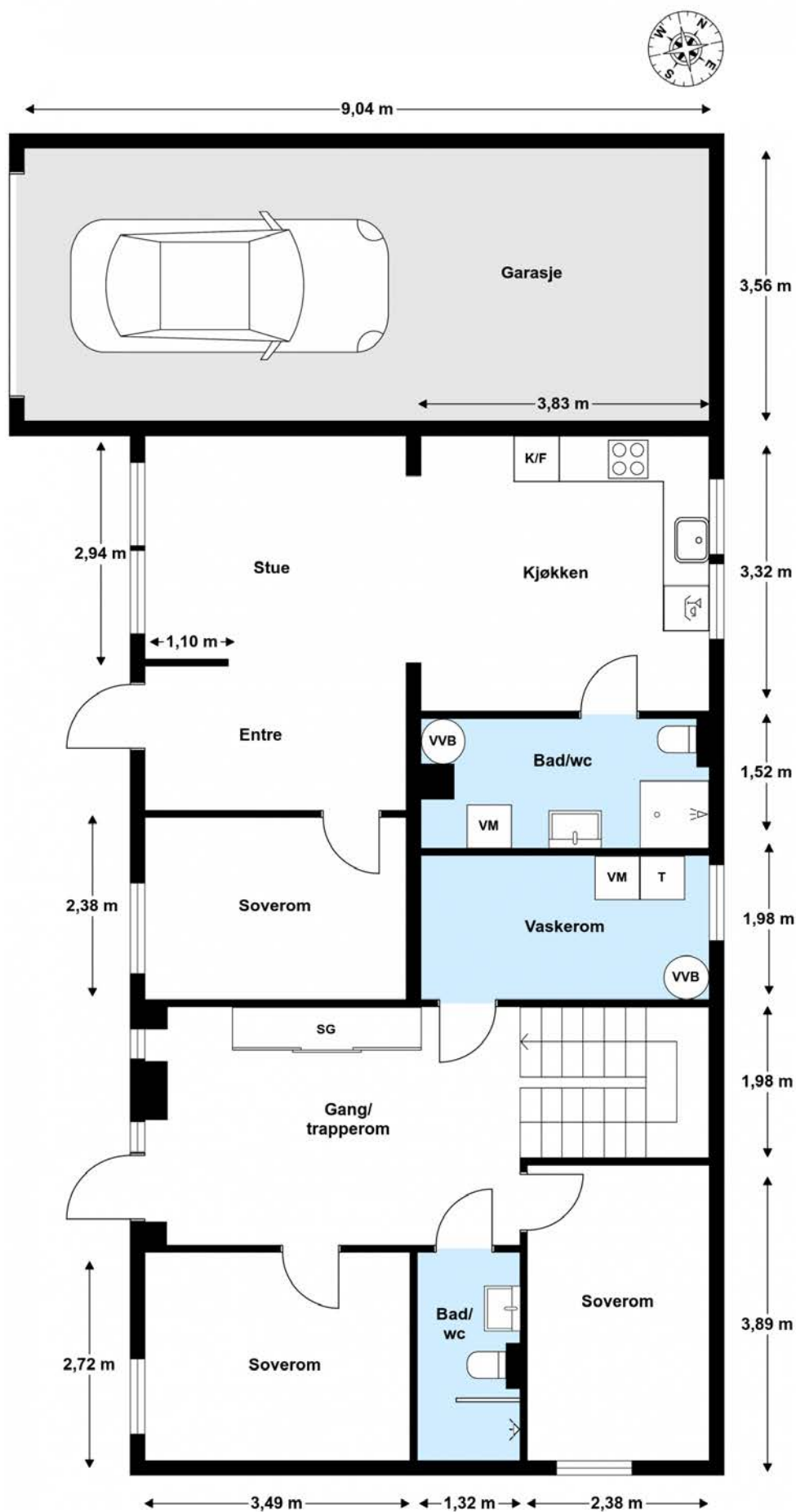




1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Madam Juels vei 2, 1542 VESTBY



VESTBY kommune



gnr. 6, bnr. 548

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 05.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 13372-4129

Referansenummer: CL4040

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1981. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Merknad: Det er etablert hybeldel i deler av u.etg, denne er ikke godkjent. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2017: Skiftet ut ytterdører

2017: Skiftet ut kjøkkenvindu 1.etg

2017: Satt inn vinduer i gang/trapperom u.etg

2017-2018: Boligen ble pusset opp innvendig

2018: Satt inn ny peis

2018: Montert varmepumpe

2018: Satt inn IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer

2018: Pusset opp to bad/wc og vaskerom (utført av Inoventio

Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl)

2018: Pusset opp toalettrom

2018: Oppgradert elektriske anlegget (utført av Finro AS)

2019: Utvidet og beiset terrasse

2019: Malt utvendig trekledning

2019: Rengjort takstein med kraftvask og malt takstein

Vedlikeholdshistorikk ble opplyst avselger.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016-2017 i gang/trapperom og kjøkken. Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2017. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt til hybeldel fra 2017. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 1979. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass av eldre årgang. Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m², med trapp ned til terrasseplating ved baksiden av huset (ikke oppmålt). Deler av terrassen ligger over garasje, og er understøttet med søyler og støpte fundamenter. Bjelkelag, terrassebord, leegger og rekkverk i beiset treverk. Deler av terrassen er takoverbygget. Takoverbygg i beiset treverk med takplater av transparente plastplater. Utepeis under det ene takoverbygget. Uteboder under deler av terrasse. Det er monterte terrassevarmer, utelamper og strømmuttak. Tretrapp fra gårdsplass til terrasseplating. Tretrapp mellom terrasse og terrasseplating. Rekkverk i beiset treverk. Garasjerom med støpt gulv, malte murvegger og malt lecaplank som innvendig tak. Malt leddport i tre fra byggeår. Det er monterte garasjeportåpner. Innlagt strøm/lys. Elementpipe i leca e.l. fra byggeår. Pusset/malt pipe over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Lecaplank over garasje. Gulv 1.etg: 1-stav parkettgulv i kjøkken/stue/spisestue. Parkettgulv i

begge soverom. Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i gang/trapperom. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hybeldel: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom. Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himlinger begge etasjer: Malte plater i alle rom. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør i stue 1.etg. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Lakkert tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Glasrekkverk med omramming i lakkert tre. Det er monterte belysning i vegg over trappevange. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettører). Malte karmen og listverk. Hvit glatt brann og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i u.etg. Skyvedørgarderobe med speildør og laminert front i gang/trapperom. Garderobeskap på begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående ovalt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Flislagt nisje/hylle i dusjsone og ved badekar.

U.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med malte plater/flater. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, vannfordelerskap og stoppekran. Motor/oppsamlr til sentralstøvsuger. Uttakk vann- og avløpsrør til skyllekum e.l.

U.etg: Hoveddel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt hylle i dusjsone.

U.etg. Hybeldel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite høyglans laminerte fronter, integrerte håndtak/grep og sorte laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og sort ettgrepsservantarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Kjøkkenøy i lik utførelse med nedfelt induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator over kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/fryseskap. Hvitevarer fra IKEA, Samsung og Electrolux. Det er monterte komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Beskrivelse av eiendommen

U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrep: kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke glatte fronter, porselenservant, ettgrep servantarmatur og speil med belysning. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2017 -18.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

190 liter Høiax varmtvannsbereder datert 22.11.2017 i vaskerom (hoveddel). 187 liter Høiax varmtvannsbereder datert 10.11.2015 på bad/wc i hybeldel. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskap er lokalisert i vaskerom og på bad/wc i hybeldel - begge med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner i fordelerskap og hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i vaskerommet. Synlige avløpsrør av pvc/plast. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Villavent luftbehandlingsaggregat er lokalisert på kaldtloft. Elektrisk oppvarming med panelovn og gulvvarme. luft-til-luft varmepumpe fra 2018 montert i stue i 1.etg. Elektrisk gulvvarme i hele u.etg, samt toalettrom og bad/wc i 1.etg. Downlightsbelysning i gang/trapperom og bad/wc hoveddel i u.etg, samt toalettrom, bad/wc og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg. Boligen har sentralstøvsuger (ikke funksjonstestet). Tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg. eier. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap hoveddel: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 18 fordelingskurser med jordfeilautomter. Sikringsskap hybeldel: 32 A overbelastningsvern og 11 fordelingskurser med jordfeilautomter. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnkursbeskyttelse og drencsystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnkursplast over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/lettbetong. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Eiendommen har skrånende terreng mot sydvest. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (foran og bak huset). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

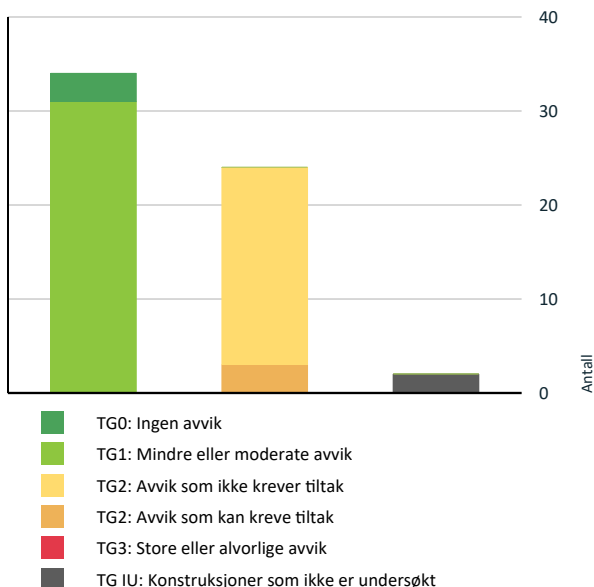
Det foreligger byggetegning datert 03.03.1981. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1982.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag adskilt toalettrom og bad/wc. Opprinnelige lettvegger til kjøkken er fjernet, det er i dag kjøkken i åpen løsning. Terrassen er utvidet.

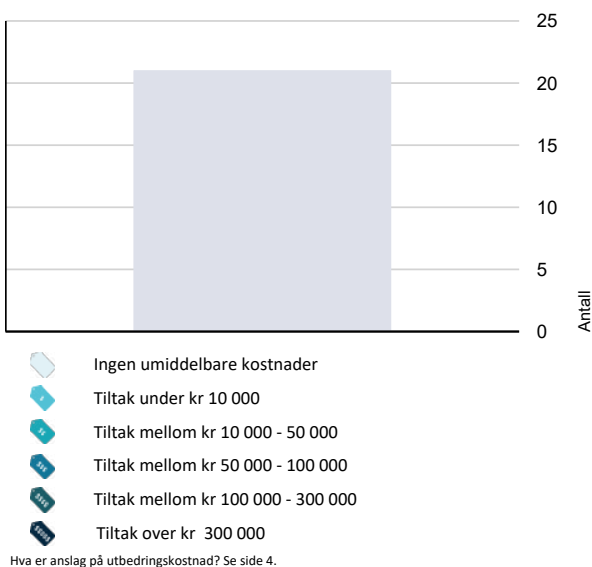
U.etg: Opprinnelig byggemeldt "hobby" er i dag del av utvidet garasjerom. Opprinnelig "vindfang" er fjernet. Opprinnelig "disp" er i dag soverom. Opprinnelig "mat og klær" er i dag bad/wc (hybel). Opprinnelig "Dsip" er i dag entré, stue og kjøkken (hybel). Det er satt inn ytterdør der det opprinnelig var vindu. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybel i deler av u.etg. Hybelen er ikke søkt/godkjent. Merknad: Vindusåpning i soverom (opprinnelig byggemeldt "disp") ble målt til ca. 0,68 m x 0,97 m. Vinduet er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1981

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble rengjort med kraftvask og malt i 2019. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har stedvis noe falmende farge og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Varierende alder. Taknedløp er ført til drenerør/utkast. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Eldre pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere snøfangere der folk normalt ferdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Trekledningen ble sist beiset/malt i 2019. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav (ca. 15 cm isolasjon).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis ingen eller liten lufting av kledning mot grunnmur. Trekledning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med w-takstoler i tre undertak med trefiberplater (sutak) fra byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjon er luftet med luftespalter ved takraft/gesims. Loftet er isolert med ca. 20 cm isolasjon i rett himling over 1.etg. Ukjent mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Takoverbygg ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det ble observert stedvis klemt isolasjon ved takraft som reduserer luftgjennomstrømning. Stedvis noe misfarging på enkelte sutaksplater. Synlig fuktskjolder og skade på undertaksplater ved rørgjennomføring av ventilasjon. Ved søk med fuktindikator ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Hele loftet er ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være fuktskjolder og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å utbedre lufting ved takraft. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

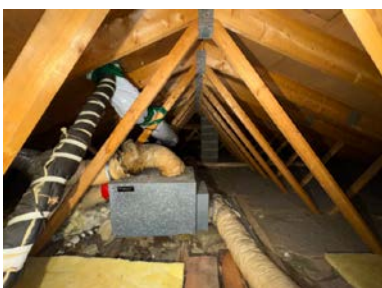
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



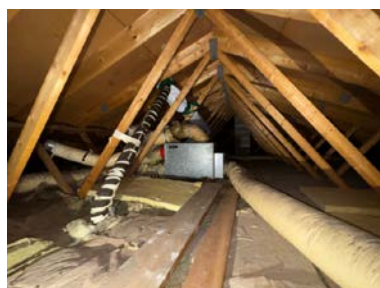
Fuktskjolder og skade undertak



Misfarging undertak



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981. Malte karmen og listverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016-2017 i gang/trapperom og kjøkken. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2017. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt til hybeldel fra 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 1979. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass av eldre årgang. Døren er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Terrassedør i soverom er noe vanskelig og åpne/lukke. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m², med trapp ned til terrasseplattning ved baksiden av huset (ikke oppmålt). Deler av terrassen ligger over garasje, og er understøttet med søyler og støpte fundamenter. Bjelkelag, terrassebord, leegger og rekkverk i beiset treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m. Deler av terrassen er takoverbygget. Takoverbygg i beiset treverk med takplater av transparente plastplater. Utepeis under det ene takoverbygget. Uteboder under deler av terrasse. Det er montert terrassevarmer, utelamper og strømuttak.

Merknad: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,98 m (dagens krav er min. 1,0 m). Stedvis mindre oppsprekk i enkelte terrassebord. Ukjent type underlag mellom terrasse og garasjetak. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra gårds plass til terrasseplattning. Tretrapp mellom terrasse og terrasseplattning. Rekkverk i beiset treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom terrasse og terrasseplattning mangler håndløper på en side. Trapp mellom gårds plass og terrasseplattning mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere håndløper/rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasjerom med støpt gulv, malte murvegger og malt lecaplank som innvendig tak. Malt leddport i tre fra byggeår. Det er montert garasjeportåpner. Innlagt strøm/lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulv har en del sprekker, sår og avskallinger. Murvegger har stedvis løs puss. Garasjeport virker av og til dårlig iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 1.etg: 1-stav parkettgulv i kjøkken/stue/spisestue. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hoveddel: Flislagt gulv i gang/trapperom. Parkettgulv i begge soverom. Gulv u.etg hybelde: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom.

Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himlinger begge etasjer: Malte plater i alle rom.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp innvendig i 2017-2018. Fremstår normalt vedlikeholdt. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom.

Merknad: Stedvis noe bruksslitasje på gulv ved kjøkken i 1.etg. Laminatgulv i u.etg har stedvis bruksslitasje og antydning til fraglidning. Liten skade i vegg på det ene soverommet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Lecaplank over garasje. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfældige steder i kjøkken/stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i leca e.l. fra byggeår. Pusset/malt pipe over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør i stue 1.etg. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Nye peis i 2018. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av u.etg ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i soverom i hoveddel (sydøst side). Rommet har parkettgulv og vegger påført med gipsplater. Ved søk med måleprobe ble det målt 54,0 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 22,6 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Synlig fra hulltaking: MALT gipsplate, dampspærre/plast og isolert bindingsverk.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i soverom ble det påvist dampspærre/plast bak gipsplate. Påført vegg mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Generelt bør man være forsiktig med bruk av fuktsperre i kjelleryttervegg. Utgangspunktet bør være at dersom mer enn halve ytterveggen er gjenfylt med masser, sløyfes fuktsperren. Innvendig fuktsperre hindrer uttørkning av byggfukt og frarådes ved store oppfyllingshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hulltaking i soverom i u.etg

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med repos og åpne trappetrinn. Glasrekkverk med omramming i lakkert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,99 m. Det er montert belysning i vegg over trappevange. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og listverk. Hvit glatt brann og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i u.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med speildør og laminert front i gang/trapperom. Garderobeskap på begge soverom i 1.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Noe misfarget fuge ved slukrenne i dusjsone.

Våtrommet er bygget i 2018 og man legger TEK 17 til grunn for vurderingen. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. I ny teknisk forskrift av 2017 er det blitt lempet noe på kravene. Under punkt c, lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk, er det gjort følgende presiseringer i veiledningen. Dette tilsier at det er ok med flatt gulv så lenge det er en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant mot døråpning er mer enn 15 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

1. ETASJE > BAD/WC

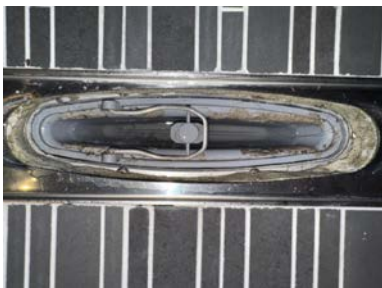
1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Ukjent type avløp under badekar. Det er påført smøremembran (type Ardex). Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående ovalt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Flislagt nisje/hylle i dusjsone og ved badekar. Skjult røranlegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuksøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

U.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte plater/flater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm topp slukrist

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, vannfordelerskap og stoppekran. Motor/opsamlar til sentralstøvsuger. Uttakk vann- og avløpsrør til skyllekum e.l.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet vender mot yttervegg, murvegger (leca) og hybeldel med flislagt bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Fuktgjennomgang og saltutslag på nedkant grunnmur/yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Åpning i vegg

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Generell

U.etg: Hoveddel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Merknad: Synlig skrue-/monteringshull på en veggflis som er fylt med silikon i dusjsone.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 31 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe misfargede fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 137 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Det er påført smøremembran (type Ardex). Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018



Slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring.

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt hylle i dusjsone. Skjult røranlegg. Merknad: Glippe i silikonfuge bak toalett.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom i u.etg. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Målerresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

UNDERETASJE > BAD/WC 2

Generell

U.etg. Hybeldel - Bad/wc ble pusset opp i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Inoventio Bad og Bygg AS, Moss Rør AS m.fl). Det foreligger dokumentasjon på membran, rør og el.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfargede fuger i dusjsone. Ett område med annen type gulvflis i dusjsone, ukjent årsak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

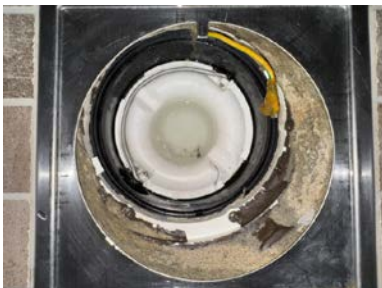
UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin. Merknad: Liten avskalling/skade på speil.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg og tilstøtende vaskerom i hoveddel. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite høyglans laminerte fronter, integrerte håndtak/grep og sorte laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og sort ettgrep kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Kjøkkenøy i lik utførelse med nedfelt induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator over kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, kjøleskap og kombinert kjøle-/fryseskap. Hvitevarer fra IKEA, Samsung og Electrolux. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Merknad: Benkeplate på kjøkkenøy er stedvis noe løs. Eier opplyser at mikrobølgeovn til tider kan slippe ut litt røyk, som bør undersøkes nærmere. Ellers normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard, men dette var ikke et krav da kjøkkenet ble montert. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Stedvis bruksslitasje på fronter og benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke glatte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2017-18. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskap er lokalisert i vaskerom og på bad/wc i hybeldel - begge med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner i fordelerskap og hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i vaskerommet. Røranlegget ble oppgradert i 2017-2018 iflg. eier. Utført av Moss Rør AS. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap vaskerom



Hovedstoppekran



Vannfordelerskap bad/wc hybel

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av pvc/plast. Røranlegget ble oppgradert i 2017-2018 iflg. eier. Utført av Moss Rør AS. Tilgang til stakepunkt i u.etg. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Villavent luftbehandlingsaggregat er lokalisert på kaldtloft. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mekanisk avtrekk fungerer ikke. Eier opplyser: Ventilasjon i taket er fra byggeåret og er ikke i bruk. Vi tror ikke dette fungerer som det skal. Siden den ikke varmer tilluften om vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat på loft.

1 TG 1 Varmtvannstank

190 liter Høiax varmtvannsbereder datert 22.11.2017 i vaskerom (hoveddel). Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet sirekte. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank - Hybel

187 liter Høiax varmtvannsbereder datert 10.11.2015 på bad/wc i hybel. Rommet har sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovn og gulvvarme. luft-til-luft varmepumpe fra 2018 montert i stue i 1.etg. Elektrisk gulvvarme i hele u.etg, samt toalettrom og bad/wc i 1.etg. Downlightsbelysning i gang/trapperom og bad/wc hoveddel i u.etg, samt toalettrom, bad/wc og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg. Boligen har sentralstøvsuger (ikke funksjonstestet). Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg. eier. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap hoveddel: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 18 fordelingskurser med jordfeilautomter. Sikringsskap hybel: 32 A overbelastningsvern og 11 fordelingskurser med jordfeilautomter. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Store deler av elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 iflg .eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2018: Store deler av elektriske anlegget ble oppgradert i 2018. Utført av Finro AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år (tilsyn fra DLE - Det Lokale Eltilsyn). Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap hoveddel

Antall	Utskrift	Antall	Utskrift	Antall	Utskrift
1	OV	63	316	6	med
2	Plate lapp	25	316	8	med
3	Ytterste punkt	16	6	10	med
4	Ytterste punkt og stikk	16	6	10	med
5	Ytterste punkt	16	6	10	med
6	Opphengsmånen	16	6	10	med
7	Slut	16	6	10	med
8	Ytterste punkt	16	6	10	med
9	Ytterste punkt	16	6	10	med
10	OV Hyttel	20	316	12	med
11	Slut	16	6	10	med
12	Ytterste punkt	16	6	10	med
13	Ytterste punkt	16	6	10	med
14	Ytterste punkt	16	6	10	med
15	Ytterste punkt	16	6	10	med
16	Ytterste punkt	16	6	10	med
17	Ytterste punkt	16	6	10	med
18	Ytterste punkt	16	6	10	med
19	Ytterste punkt	16	6	10	med
20	Ytterste punkt	16	6	10	med
21	Ytterste punkt	16	6	10	med
22	Ytterste punkt	16	6	10	med
23	Ytterste punkt	16	6	10	med
24	Ytterste punkt	16	6	10	med
25	Ytterste punkt	16	6	10	med
26	Ytterste punkt	16	6	10	med
27	Ytterste punkt	16	6	10	med
28	Ytterste punkt	16	6	10	med
29	Ytterste punkt	16	6	10	med
30	Ytterste punkt	16	6	10	med

Kursoversikt



Sikringsskap hybeldel

Antall	Utskrift	Antall	Utskrift	Antall	Utskrift
1	OV	63	316	6	med
2	Plate lapp	25	316	8	med
3	Ytterste punkt	16	6	10	med
4	Ytterste punkt og stikk	16	6	10	med
5	Ytterste punkt	16	6	10	med
6	Opphengsmånen	16	6	10	med
7	Slut	16	6	10	med
8	Ytterste punkt	16	6	10	med
9	Ytterste punkt	16	6	10	med
10	OV Hyttel	20	316	12	med
11	Slut	16	6	10	med
12	Ytterste punkt	16	6	10	med
13	Ytterste punkt	16	6	10	med
14	Ytterste punkt	16	6	10	med
15	Ytterste punkt	16	6	10	med
16	Ytterste punkt	16	6	10	med
17	Ytterste punkt	16	6	10	med
18	Ytterste punkt	16	6	10	med
19	Ytterste punkt	16	6	10	med
20	Ytterste punkt	16	6	10	med
21	Ytterste punkt	16	6	10	med
22	Ytterste punkt	16	6	10	med
23	Ytterste punkt	16	6	10	med
24	Ytterste punkt	16	6	10	med
25	Ytterste punkt	16	6	10	med
26	Ytterste punkt	16	6	10	med
27	Ytterste punkt	16	6	10	med
28	Ytterste punkt	16	6	10	med
29	Ytterste punkt	16	6	10	med
30	Ytterste punkt	16	6	10	med

Kursoversikt

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drensnytem er fra byggeår. Drenering og fuktsikring antas utført etter normale metoder for byggeåret. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensnytem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensnytem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/lettbetong. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget ved til synlig områder utvendig og innvendig. På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser av vesentlig karakter og/eller setningsskader. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng mot sydvest. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (foran og bak huset). Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt rundt hele huset. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

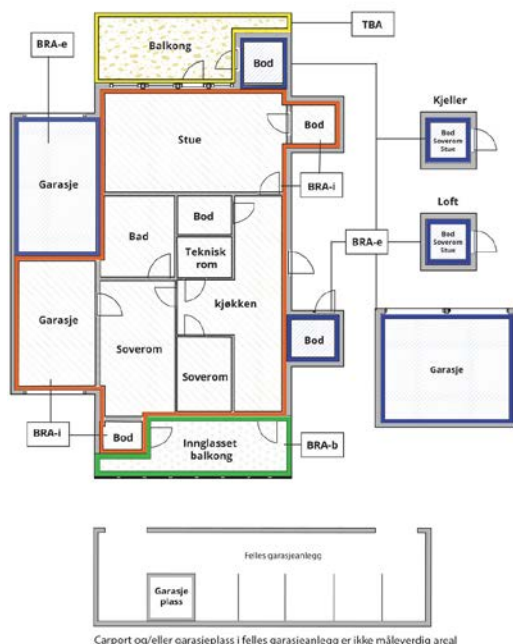
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	115			115	70
Underetasje	105	32		137	
SUM	220	32			70
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken/stue/spisestue, Toalettrom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Gang/trapperom, Vaskerom, Bad/wc 1, Soverom 1, Soverom 2, Entré/stue, Soverom 3, Kjøkken, Bad/wc 2	Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Toalettrom, bad/wc, 2 soverom og kjøkken/stue/spisestue i åpen løsning. Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse rundt tre sider av huset på til sammen ca. 70 m² (TBA). Terrasseplattning ved baksiden av huset (ikke oppmålt)

Underetasje: Hoveddel: Gang/trapperom, vaskerom, bad/wc og 2 soverom. Separat garasjerom på ca. 32 m² (BRA-e). Takhøyden ble målt til ca. 2,35 m.

Hybeldel: Entré/stue, kjøkken, bad/wc og soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,36 m.

Annet: 2 uteboder på til sammen ca. 6 m² med delvis lav takhøyde under deler av terrasse.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det foreligger byggetegning datert 03.03.1981. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.03.1982.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag adskilt toalettrom og bad/wc. Opprinnelige lettvegger til kjøkken er fjernet, det er i dag kjøkken i åpen løsning. Terrassen er utvidet.

U.etg: Opprinnelig byggemeldt "hobby" er i dag del av utvidet garasjerom. Opprinnelig "vindfang" er fjernet. Opprinnelig "disp" er i dag soverom. Opprinnelig "mat og klær" er i dag bad/wc (hybel). Opprinnelig "Dsip" er i dag entré, stue og kjøkken (hybel). Det er satt inn ytterdør der det opprinnelig var vindu. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er etablert hybel i deler av u.etg. Hybelen er ikke søkt/godkjent. Merknad: Vindusåpning i soverom (opprinnelig byggemeldt "disp") ble målt til ca. 0,68 m x 0,97 m. Vinduet er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	548		0	447.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Madam Juels vei 2

Hjemmelshaver

Remzi Qeli og Nebahate Qeli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Pepperstad ca. 3,5 km vest for Vestby sentrum og 40 km syd for Oslo. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Barnevennlig boligområde nær barnehager, barneskole (Ca. 800 meters trygg gangvei internt på boligfeltet) idrettsanlegg (idrettshall og fotballbaner) og rekreasjonsområder. I Vestby sentrum finnes det ungdomsskole, togstasjon, butikker, Vestby storsenter, bank, apotek, vinmonopol, kaféer m.m. Ca. 35 min med tog til Oslo fra Vestby stasjon. Buss til/fra Pepperstad skog korresponderer med togene. (Nærmeste bussholdeplass er ca. 100 meter fra boligen. Fra boligen er det ca. 5 km. å sykle på skogsbilveier gjennom Brattåsen og ned til Hvitsten. I Hvitsten er det flere badestrender og en flott kyststi, som strekker seg nord og sydover langs Oslofjorden. Vestby er en vekstkommune med diverse store etableringer som bla. Bauhaus (byggvarehus), Norwegian Outlet (Norges største merkevareby) og Asko Øst AS (stort varelager).

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 447 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, blomsterbed, prydbusker, trær og uteplasser/terrasser. Steinbelagt gårdsplass og biloppstillingsplass foran garasje. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje innlemmet sokkeletasjen, samt mulighet for biloppstilling på gårdsplass foran huset. Ellers gjesteparkering på boligfeltet etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap

Storebrand Forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	05.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	05.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL4040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nebahate Qeli	Remzi Qeli
Gateadresse	
Madam Juels vei 2	
Poststed	Postnr
VESTBY	1542
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240027

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: NQ, RQ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontakt person Enver sabani

Arbeid utført av

Inoventio Engineering AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2018

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært litt lekkasje i taket til garasjen som er under terrassen. Men dette har blitt renovert og tettet. Dette blei fikset for 5 år siden.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja for ca 6 mnd siden det er utarbeidet og det er ikke noe mer utført arbeid av forsikringen if.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av elektriske anlegg er byttet i 2018

Arbeid utført av

Finro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja vi har hatt kontroll av Hafslund og alt var OK

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har oppusset terrasse og beiset i 2019. Malt huset og beiset terrasse i 2019. Kraftvasket taket og malt takstein i 2019.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod i første etasje har blitt gjort om til bad til hybel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009240027

Tilleggs kommentar

- Ventilasjon i taket er fra byggeåret og er ikke i bruk. Vi tror ikke dette fungerer som det skal. Siden den ikke varmer tilluften om vinteren. - Micro på kjøkkenet gnister litt og sleppe ut litt røyk ved bruk av og til. - Terrasse døren fra soverommet er litt vanskelig og åpne og lukke. - Garasjeport åpner fungerer av og til litt dårlig. -

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nebahate Qeli	314ca0485f28891dd5c6d87 a871e694236fd9c96	09.04.2025 09:23:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remzi Qeli	7795ba692c943413accb9d0 c60cd319be421d35b	04.04.2025 21:09:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Pepperstad Skog		Matr.nr.	G.nr. 6	B.nr. 548	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Våningshus	Søknadens dato 20.03.81	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak 13.04.81 dato sak 52-B/81		
Byggherrens navn Knut Asmyr		Adresse Karen Bachsv. 9, 1540 Vestby			Telefon
Anmelderens navn Anebyhus A/S		Adresse O. Pedersensv. 9, 1700 S. Borg			Telefon
Ansvarshavendes navn Tore J. Andersen		Adresse " "			Telefon

Arbeidet er besikket. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kfr. vedl. rapport.

Dette arbeid må være fullført innen 1.3.1982

VESTBY BYGNINGSVESEN den 12.10.1981

Sendes:

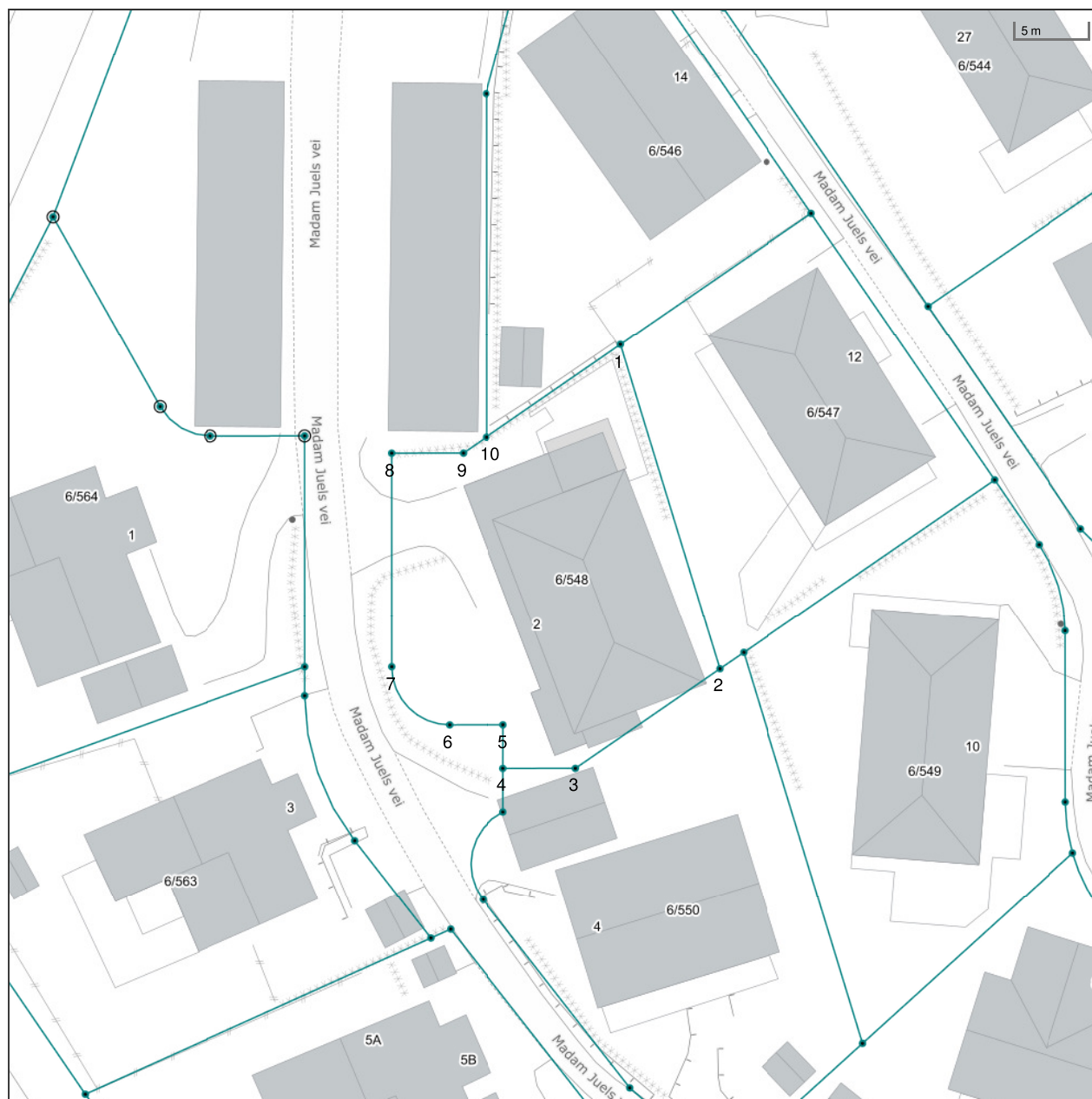
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for bygningssjef





Eiendomskart for eiendom 3216 - 6/548//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	447,20 m²			Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem			EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6607513,5	Øst	595812,1
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6607533,95	595825,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,27		
2	6607511,8	595833,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,36		
3	6607504,69	595823,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,10		
4	6607504,56	595818,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
5	6607507,56	595818,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00		
6	6607507,46	595814,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,72		
7	6607511,36	595810,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,29	4,02	
8	6607526,07	595810,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,71		
9	6607526,2	595815,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95		
10	6607527,33	595816,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,93		

Vestby kommune

Pepperstad skog felt A, B, C, selvbyggerdel av felt D og Morafeltet - Reguleringsbestemmelser

Omfatter flere reguleringsplaner vedtatt tidligere. Reguleringsendring egengodkjent av Vestby kommunestyre 28.9.1998.

Mindre vesentlige endringer:

Pepperstad skog felt A, 0022 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 2.5.1997 (Ajourføring). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 24.11.2000 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 11.3.2008 (Plangrense i nord rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 23.2.2009 (Justering av formålsgrense, Slagterens vei. DSPLM 533/08). Mindre endring (5) av plansjefen 24.10.2011 (Endret formål på 6/341 fra bolig til allmennyttig formål; barnehage – se vedtak av 20.04.1979).

Pepperstad skog felt B, 0023 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 15.1.2001 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 5.3.2008 (Plangrense i nordøst rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg).

§ 1 Planområde

Gjeldende område er avgrenset i h. t. reguleringsplaner for det enkelte delfelt. Ajourført med endringer:

felt A, ajourført 02.05.97

felt B, ajourført 21.08.97

felt C, ajourført 24.02.87

del av felt D, ajourført 28.04.82

Morafeltet, ikke ajourført, sist endret 19.09.78

§ 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanene omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområde for:	boliger offentlig formål (barnehage)
Offentlige trafikkområder:	kjørevei gang og sykkelvei
Offentlige friområder:	friområder friområde med bevaringsverdig vegetasjon, spesialområde iht. Kulturminneloven
Fellesareal:	parkering og garasjer søppelplasser grøntareal gangveier lekeplasser turveier og gangstier

§ 3 Trafikkområder og byggelinjer

3.1 Regulert veibredde er angitt i reguleringsplan for det enkelte delfelt.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandslinjer mot trafikk-områder der dette er vist på planen.

3.3 For plassering av bebyggelse der byggelinje ikke er angitt på plan gjelder at bebyggelse ikke må plasseres nærmere regulert veikant enn:

- 4 m mot gangsvei,
- 7 m mot Johan Herman Wessels vei,
- 5 m mot annen regulert kjørevei.

3.4 Gjerder, murer og lignende kan plasseres inntil eiendomsgrense mot nabo der de ikke kommer i konflikt med vei, grøft og frisiktsoner.

3.5 Johan Herman Wessels vei skal være avkjørsselfri.

Spesielt for selvbyggerdel av felt D:

3.6 Permanent adkomst skal være gjennom resterende del av felt D, når dette bygges ut. Inntil så skjer skal feltet ha midlertidig adkomst via gangvei fra felt C som vist på plan.

§ 4 Tillatt tomteutnyttelse

4.1 Eneboliger

Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m ² }	%-TU
A	1 tom 4 og 6	136	
	5		25
B	1 tom 5	136	
	6		25
C	alle	136	
D selvbyggerdel	-		32
Morafeltet	-		25

4.2 Sammenbygde boliger

Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m ² }
A	1 tom 6	136
	7 og 8	121
B	alle	136
C	alle	136
Morafeltet	-	136

4.3 Bruksareal helt eller delvis under terreng, (underetasje og kjeller), medregnes ikke i grad av utnytting dersom arealet over konstruksjonen medregnes i bruksarealet. Understøttede konstruksjoner legges i sin helhet til bruksarealet.

§ 5 Garasje og biloppstillingsplass

5.1 Garasje kan være frittliggende fellesgarasjer eller være bygget inntil bolighusene der reguleringsplanen angir kjørevei frem til eiendommen.

5.2 Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet. For hybelleiligheter med bruksareal inntil 60 m² er det tilstrekkelig med en biloppstillingsplass.

§ 6 Gjerder, murer, levegger m.m.

- 6.1 Gjerder med maksimalt tillatt høyde inntil 0,90 m kan oppføres uten søknad/melding til kommunen hvis tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10.
- 6.2 For sammenbygde boliger kan levegger oppføres i nabogrense uten søknad/melding til kommunen, forutsatt at naboer er enige og at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10.
Bestemmelsen er i medhold av pbl § 7 gitt som en dispensasjon fra pbl § 70.2.
- 6.3 Forstøtningsmur med maksimal høyde over 0,5 m er søknadspliktige.
- 6.4 Høyde for mur og gjerde må til sammen ikke overskride 1,20 m.
- 6.5 Maksimalt tillatt gjennomsnittlig høyde for levegger er 1,8 m og maksimalt tillatt lengde er 3 m.

§ 7 Lagervirksomhet

- 7.1 Lagervirksomhet og opplag, herunder campingvogn, lystbåter og hensetting av biler som ikke er i daglig bruk, er ikke tillatt.

§ 8 Friområder

- 8.1 De områder som er regulert til friområder kan gis en parkmessig opparbeidelse. Unntatt er del av friområde der det på plan er angitt bevaringsverdig vegetasjon.
- 8.2 Før tiltak igangsettes skal det være godkjent av kommunen på grunnlag av fagmessig utførte planer som også angir tiltaket innvirkning på omgivelsene.
- 8.3 Det kan tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytting til områdenes bruk som friområde. Videre kan det tillates mindre bygninger for tekniske anlegg.

Spesielt for felt C:

- 8.4 Bevaringsverdig friområde rundt gravrøys i felt C, grend 2 og 3 er fredet i h. t. Kulturminneloven. Ingen faste eller midlertidige bygninger eller innretninger kan plasseres i området.

§ 9 Områder for offentlig bebyggelse

- 9.1 I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig gjelder bestemmelser for det enkelte delfelt.

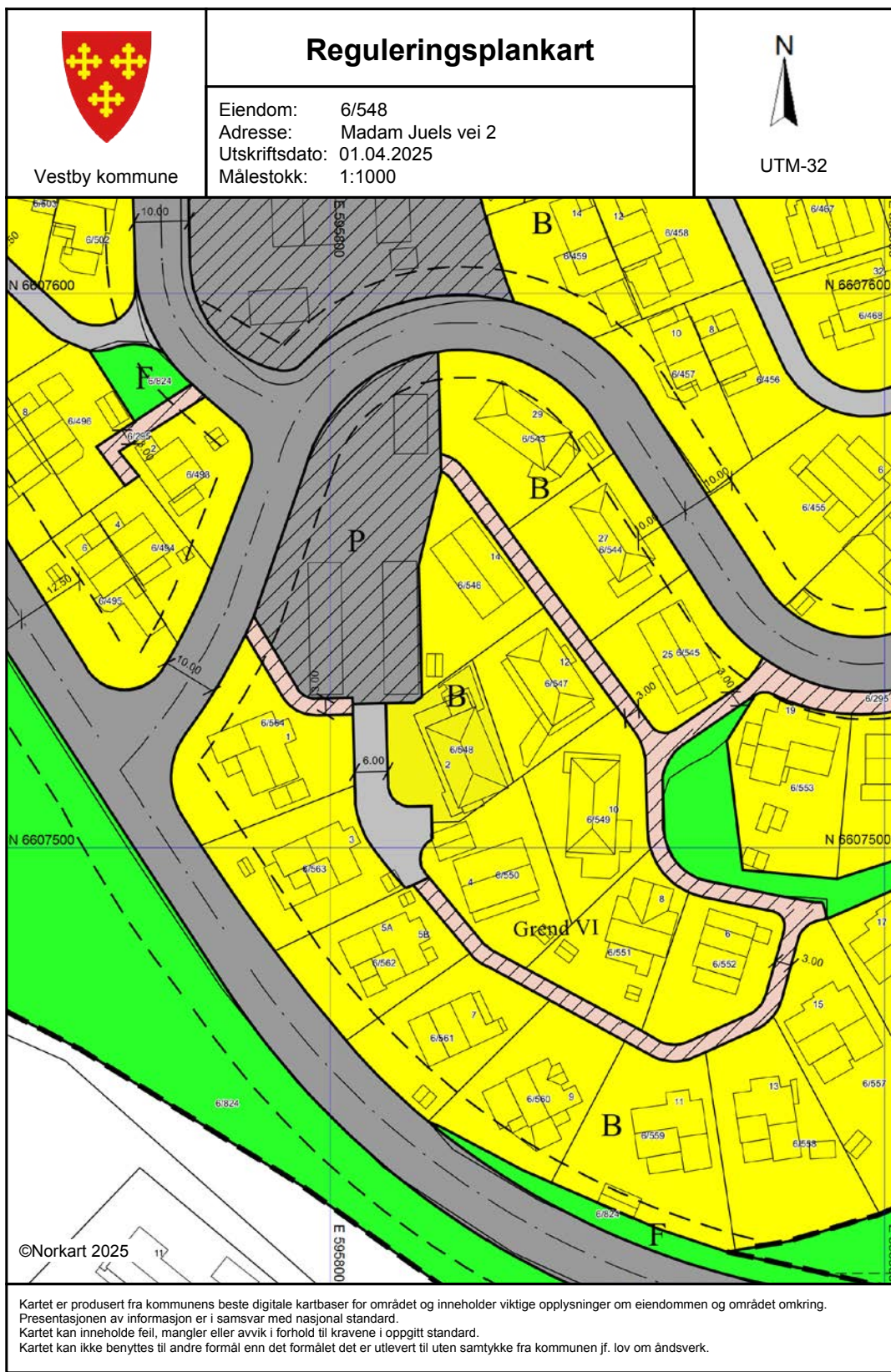
§ 10 Områder for boligbebyggelse

- 10.1 Bebyggelsen skal være frittliggende eller sammenbygde boliger i maksimalt 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje eller kjeller i tillegg.
- 10.2 Bygninger skal utformes slik at bebyggelsen som helhet blir harmonisk.
- 10.3 Sammenbygde boliger, garasjer og boliger i samme byggeflukt skal ha en enhetlig utforming.
- 10.4 Nye tiltak skal gis formspråk og takvinkler som er tilpasset eksisterende bebyggelse.
- 10.5 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 26 grader. For tilbygg skal takvinkelen tilpasses eksisterende takvinkel på bestående bygning og tilsvarende tilbygg i samme byggeflukt. Tilbygg og garasjer kan ha pultak.
- 10.6 Gjennomsnittlig mønehøyde skal være maksimalt 7,3 m og gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maksimalt 5,7 m. Boliger i 2 etasjer + underetasje skal ha gjennomsnittlig mønehøyde maksimalt 8,5 m og gjennomsnittlig gesimshøyde maksimalt 6,75 m

§ 11 Øvrige bestemmelser

- 11.1 Uthus og frittstående garasjer tillates ikke tatt i bruk til boligrom for varig opphold.

11.2 Det tillates ikke nærings- eller forretningsvirksomhet i boligområdene.



Tegnforklaring

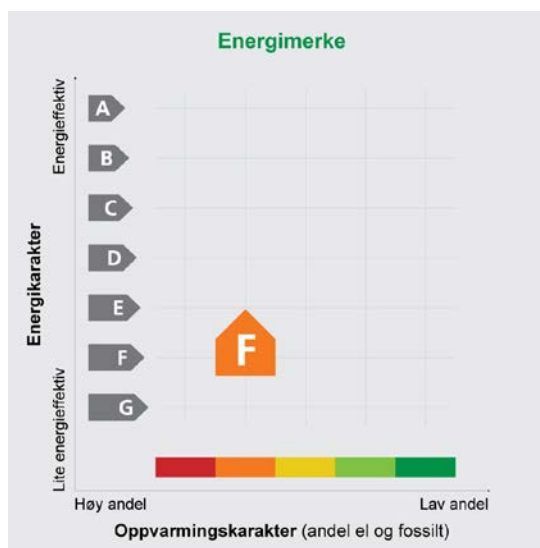
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles parkeringsplass
-  Annet felles areal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Adresse	Madam Juels vei 2
Postnr	1540
Sted	VESTBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	548
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	148660794
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-767367
Dato	01.05.2017



Eier	Knut Asmyr
Innmeldt av	Knut Asmyr

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

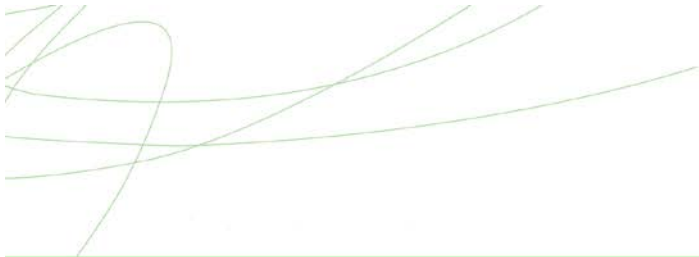
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 18 234 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	450 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

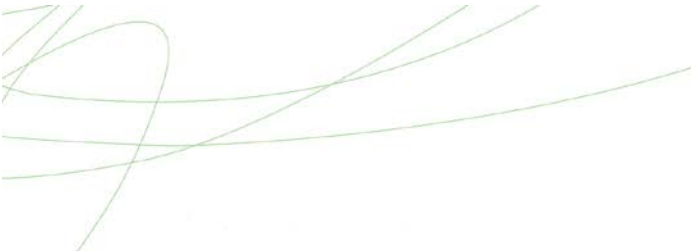
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

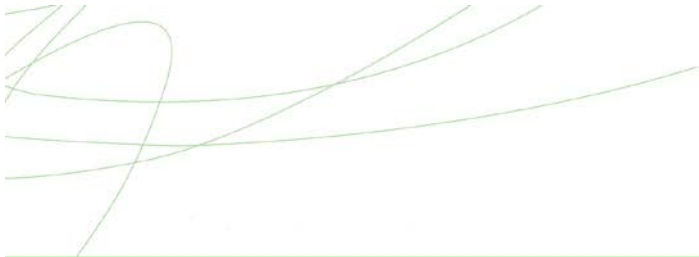
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Madam Juels vei 2

Postnr/Sted: 1540 VESTBY

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 01.05.2017 19:34:58

Energimerkenummer: A2017-767367

Ansvarlig for energiattesten: Knut Asmyr

Energimerking er utført av: Knut Asmyr

Gnr: 6

Bnr: 548

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 148660794

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Madam Juels vei 2
1542 VESTBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

Telefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre