

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 80 914,-
Omkostn.: Kr 123 263,-
Total ink omk.: Kr 4 904 177,-
Felleskostn.: Kr 3 841,-
Selger: Truls Schjelderup Graatrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 87/92 kvm
Tomtstr.: 72023.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 247, bnr. 174
Snr. 90
Oppdragsnr.: 1012240042

Attraktiv 4-roms selveier med solrik balkong på 14 kvm - Garasje - Bad 2019

Velkommen til Slalåmsveien 5C, en lys og lekker 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og populært boligstrøk. Flotte tur og bademuligheter i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Kolbotn torg med et bredt utvalg av restauranter, butikker og andre servicetilbud.

Garasje

Totalrenovert bad fra 2019

Barnevennlig område

Romslig terrasse på 14 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.

Dyrehold tillatt

2 stykk kjellerboder

Smart lys med muligheter for oppgradering til smart hus

Flotte tur/bademuligheter i umiddelbar nærhet

Kort vei til Kolbotn sentrum med kjøpesenter, restauranter, togstasjon, butikker, m.m



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² 2 stk boder. målt til ca. 2,2 m² og 2,3 m².

1. etasje

BRA-i: 87 m² 3 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

72023.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca 72.000 kvm som tilhører sameiet. Eiendommens areal er noe usikkert.

Tomten er fellesareal. Flott parkmessig felles grøntareal rundt blokkene.

Tomten er flat til svakt skrånende og opparbeidet med gressplener, sittegrupper,

lekeområder, parkeringsplasser og asfalterte adkomstveier.

Beliggenhet

Leiligheten er plassert i et rolig og populært boligstrøk ved Ingierkollen slalåmbakke. Her bor du med kort gangavstand til alt Kolbotn har å tilby, inkludert kjøpesenteret Kolbotn Torg, et bredt utvalg av restauranter, butikker og andre servicetilbud. Togstasjonen ligger også i nærheten, noe som gjør det enkelt å pendle til Oslo eller andre destinasjoner. Kulturhuset Kolben finnes også i sentrum og ligger flott plassert inntil Kolbotnvannet med fantastisk utsikt. Kolben kulturhus består av kino, selskapslokaler, restaurant, bibliotek m.m.

I tillegg ligger leiligheten i vakre naturomgivelser. Gjersjøen er bare et steinkast unna og byr på flotte bade- og fiskemuligheter. Ingierkollen slalåmbakke, tennisbaner og kunstgressbane befinner seg også i nærmiljøet. I tillegg kort avstand til Sørmarka med lysløyper, Hvervenbukta, Ingierstrand, 18-hulls golfbane m.m. Området har flere hyggelige tun som er opparbeidet med beplantninger, lekeplasser og trivelige uteplasser.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsaklig blokk og rekkehusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

- Ingierkollen barnehage Kantor (1-5 år) 0,6 km
- Ingierkollen barnehage Ingieråsen (1-5 år) 0,8 km
- Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 1,1 km

- Vassbonn skole (1-7 kl.) 1 km
- Kolbotn skole (1-7 kl.) 1,7 km
- Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 1,7 km
- Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 1 km

- Roald Amundsen videregående skole, 8 min med bil
- Ski videregående skole, ca 20 min med bil

Fritidsaktiviteter:

- Kolbotn tennishall ca 200 m unna
- Fantesletta (Kantor) balløkke ca 300 m unna
- Puls Kantor treningssenter 3 minutter gangavstand
- Sats Kolbotn ca 15 minutter gangavstand

Skolekrets

Slalåmveien 5C sogner til Vassbonn barneskole

Offentlig kommunikasjon

Svært gode kollektivforbindelser. Kolbotn Stasjon er ca. 15 minutters gange fra leiligheten, her kan du ta linjene L2, L2x. Fra stasjonen er det ca. 19 minutter til Oslo S. Det er umiddelbar nærhet til bussforbindelse, Ingierkollveien busstopp (Linje 83, 83N, 585) er en kort spasertur unna, her kan du ta buss til Oslo på en halvtime. Med bil kommer du deg til Oslo på ca. 20 minutter og Gardemoen på ca. 50 minutter.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokken er bygget på en støpt såle på ukjent grunnlag for takstmann. Grunnmuren består av støpt betong, og dekkene er støpte og frittstående. Ytterveggene er utført i betong med innfelte partier i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med trepanel samt teglforblending i gavlveggene. Taket er flatt og antas å være tekket med papp. Vinduene er i isolerglass med karm og ramme av tre, og balkongdøren har tilsvarende utførelse. Entrédøren er av eldre dato.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en vannlekkasje fra leiligheten over. Borettslaget har sendt mail på at de bekrefter at de har ansvaret for utbedring og bærer det hele og fulle ansvaret for utbedring. De bærer kostnadene for dette.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad, vaskerom og kjøkken

Arbeid utført av: VVS Gruppen

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sveisemembran

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyng

Arbeid utført av: Borettslaget har leid inn

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette påvirker ikke leiligheten, men det har blitt vått i kjeller under denne leiligheten v store mengder nedbør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er ikke lenger peis i denne leiligheten. Hvis det blir etablert ilsted igjen trenger denne friskluft inn.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Baksiden av blokkene er plater byttet.

Arbeid utført av: I regi av borettslaget

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var sjekk av alle leilighetene ca 6-12 mnd siden

21.1. Radonmåling

År: 2024

Verdi: Fikk beskjed om gode målinger

Standard

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser i kjøkken/stue, gang, bad og vaskerom. Parkett i soverom.

Vegger: Fliser på bad og vaskerom, ellers slette, malte flater.

Himling: Malte, slette flater i både malt betonghimling og gipshimling.

Flislagte gulv i stue/kjøkken og gang/entre, parkett på soverom.

Varmekabler på bad, stue og gang. Det er også lagt varmemefolie under parkettgulv for ekstra varme.

Leiligheten har smartlys som kan styres med app. Muligheter for oppgradering til smarthus.

Entré:

En meget romslig entré med plass til skap, skoskap eller annen oppbevaring.

Stue:

Stuen har meget god takhøyde samt god plass til både sittegruppe og spisebord. Store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Boligen har 3-lags isolerglassvinduer, der alle glassene ble byttet i 2016, ifølge eier. Åpen stue/kjøkken løsning. Fra stuen har du utgang til en hyggelig balkong på ca. 14m². Her er det god plass til sittegruppe, det er lov å bruke gass eller elektrisk grill på balkongen. Det er også montert markise.

Kjøkken:

Stilrent og moderne IKEA-kjøkken fra 2014 med praktisk kjøkkenøy. Kjøkkenet har svært gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Kjøkkenet har hvite fronter med lav profil, og noen skapdører har glassfronter. Kjøkkenøyen er utstyrt med en integrert steketopp, og ventilatoren med kullfilter er plassert direkte over koketoppen. På kjøkkenøyen har du også strømuttak. Kjøkkenet har en oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er flislagt, og veggen over benken ved vasken har også fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn og induksjons platetopp. I tillegg er det en frittstående oppvaskmaskin og en fryser plassert under kjøkkenbenken.

Bad:

Rålekkert totalrenovert bad fra 2019. Baderomsinnredningen består av servantskap med slette, hvite fronter og heldekkende servant. Speil med overliggende belysning ved servanten. Lysstyrken på speilet kan justeres. Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar, begge utstyrt med nisjer for praktisk oppbevaring. Veggene er flislagte, og taket er en gipshimling med integrerte downlights. LED-lys striper er montert i taket, med lysretning mot veggene.

Hovedsoverom:

Rommet er av god størrelse med plass til stor dobbeltseng, nattbord på begge sider av sengen. Pult eller annen oppbevaring.

Soverom 2 og 3:

Soverom 2 og 3 er også av god størrelse. Plass til seng og tilhørende møblement. Skrivebord, kommode eller annet.

Vaskerom:

Rommet har flislagte vegger og himlingen består av gipspanel med innfelte downlights. Det er opplegg for vaskemaskin.

.....
Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende fall på gulvet.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Tilstandsvurdering: TG2 er satt grunnet utilstrekkelig fall på gulvet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet kullfilter i ventilator og frakoblet lekkasjestopper.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes på grunn av generell bruksslitasje og registrert fukt i himlingen i gangen.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje som kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene

er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkets høyde og åpning mellom betong og treverk oppfyller ikke dagens krav.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsløsningen vurderes til TG2 på grunn av bruk av kullfiltervifte på kjøkkenet uten avtrekk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Medfølger ikke:

- Frittstående fryser

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

Moderniseringer og påkostninger

2021: Oppgradering av kjøkken med moderne vanninstallasjoner samt varmekabler lagt i gulv på stue og gang.

2019: Totalrenovering av badet.

2017: Montert nye glass i vinduer.

Nyere el-anlegg: Hele det elektriske anlegget er oppgradert.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia for levering av TV/Bredbånd tjenester.

Parkering

Det medfølger enerett til garasje plass frittliggende garasje, plass nr.117. I tillegg disponerer sameiet biloppstillingsplasser/gjeste plasser, forøvrig gateparkering etter området bestemmelser. Sameiet har klargjort for tilkobling av ladeboks til elbil. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Forsikringsselskap

IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisnummer

5368731

Radonmåling

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad, stue og gang. Varme matter på soverom.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et lavt strømforbruk ettersom de har vært mye borte. Tilsvarende leiligheter har en kostnad på ca. 15 000 kr i året. Merk at dette vil variere med antall i husstanden og forbruk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Kommunale avgifter

Kr 9 994

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr. år: kr 9 994,-

Disse inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter faktureres nå hver enkelt seksjonseier og kommer i tillegg til felleskostnadene. Oppgitte beløp for kommunale avgifter er beregnede kostnader for hele 2024 basert på årsprognose og faktisk fakturert beløp fra kommunen.

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11.

Formuesverdi primær

Kr 1 138 750

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 554 999

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

- Strøm
- Innbo forsikring
- Kommunale avgifter

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/186

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold: kr 1 487,-

Garasje: kr 65,-

Felleskostnader: kr 2 289,-

Felleskostnader inkluderer: Vaktmester, trappevask, forretningsfører, drift og

vedlikehold, kabel-TV/bredbånd, bygningsforsikring, garasje.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 841

Andel Fellesgjeld

Kr 80 914

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

28.11.2024

Andel fellesformue

Kr 11 004

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Kantorsletta Selveierforening

Organisasjonsnummer

871257442

Om sameiet

Sameiet består av 186 seksjoner. Kantorsletta Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871257442, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer: 247 174

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kantorsletta Selveierforening har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Ingen planlagte vedlikeholdsarbeid som vil påvirke felleskostnader ifølge styreleder 30.11.2024.

Styrets arbeid 2023:

Styret i Kantorsletta selveierforening hadde åtte styremøter i 2023, pluss en julemiddag på Gamle Tårnhuset.

Alt vedlikeholdsarbeid, som er nevnt tidligere rapporter er utført, bortsett fra å oppruste

sitteplassen nedenfor Slalåmveien 5i, og bytte ut håndløperne (se egen sak),

Utskifting av gesimsen er fullført, og likeså er kjellerdørene skiftet ut. Nå gjenstår det kun

detaljer før dette arbeidet er helt ferdig. Før årsmøtet er det kommet inn en rekke forslag til

vedlikehold/rehabilitering. Disse vil bli gjennomgått på neste styremøte.

HMS-planen for selveierforeningen var mildt sagt utdatert, så vi har startet arbeidet med å

oppdatere denne, og legge inn nødvendige detaljer. For å synliggjøre viktigheten av dette

arbeidet, har vi gjort følgende:

Vi har distribuert to brev der det går fram hva som forventes av styret hva HMS-arbeid angår. Vi distribuerte også en internkontroll som hver enkelt beboer bør gå igjennom, og

eventuelt avdekke brannfeller i egen leilighet.

Som en del i HMS-arbeidet, har vi inngått kontrakt med Lysglimt for at de én gang i året skal gå igjennom el-sikkerheten (etter pålegg fra Elvia). Med i dette arbeidet ligger det å

kontrollere alle garasjene for å påse at det ikke ligger brennbart materiale/ brannfeller i garasjene. Dette arbeidet blir fullført til våren. De har allerede gått igjennom fellesrommene, og rettet opp feil.

Vi har oppdatert avtalene med Telia, Grønt Miljø (uteområdene, utenom å klippe plenene), Alt-mann (vaktmester), Gjersrud (måking og strøing), Pelias (skadedyrbekjempelse),

Solheim og Larsen (ventilasjon) og Gowens (brannsikkerhet). Vi har også underskrevet en avtale med Trigonor, som én gang i året skal sjekke lekeapparatene, og komme med rapport om hva som skal utbedres, slik at disse ikke utgjør fare for dem som bruker dem.

Vi er i gang med en pålagt radonmåling. Sporfilmene er lagt ut, og skal leveres tilbake 1.

april, så får vi en rapport, som går igjennom av eksperter. Radonmannen.no står for jobben. Når dette er på plass, er HMS-planen komplett.

Vi har skiftet forsikringsselskap fra Gjensidige til IF.

Det kom for en dag at svært mange parkeringskort var på avveie, noen til og med solgt, så vi innførte en ny ordning med blå kort, med nummer på hver leilighet.

Ventilasjonsanlegget er kontrollert, og defekte deler byttet ut. Vi satte opp gatelys fra parkeringsplassene nedenfor Slalåmveien 5, og opp til Ingierveien. Styret er i gang med å få på plass en avtale med Ingierkollen, som har som mål å sikre oss flere parkeringsplasser nedenfor Slalåmveien 5. Når det gjelder solcellepanél, er vi fortsatt i tenkeboksen. Vi er i kontakt med ett firma som er villig til å stå for investeringen av solcellepanél, slik av selveierforening via kraften som blir produsert, kan betale ned gjelden, og sitte igjen med et overskudd, som kommer beboerne til gode. Hvis vi velger å gå videre med arbeidet, skal Follo tak gi en statusrapport av taket.

Videre, og allerede vedtatt vedlikehold:

- Opprusting av uteplassen nedenfor Slalåmveien 5i
- Beising og opprusting av grendehuset
- Skifte ut utebelysningen (vi har fått et tilbud fra Lynglimt) som må gås nøyere igjennom
- Utskifting av håndløperne (se egen sak)
- Styret har fått forslag om å oppjustere gavlveggene (dette blir tatt med i vedlikeholdsplanen)
- Det samme gjør forslaget om å pusse opp kjellerrommene

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207760625

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 15 049 640,00

Innfrielsesdato: 30.03.2049

Type rente: Flytende rente

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene kan fås hos meglerforetaket.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.

Se husordensregler for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 247, bruksnummer 174, seksjonsnummer 90 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

3207/247/174/90:

22.09.1966 - Dokumentnr: 3236 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1971 - Dokumentnr: 2429 - Best. om vann/kloakkledn.

VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1974 - Dokumentnr: 6470 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

RETTIGHETSHAVER:BEBOENE PÅ 47/174

Overført fra gnr.47 og bnr.268

Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1974 - Dokumentnr: 6471 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

RETTIGHETSHAVER:BEBOENE PÅ 47/174

Overført fra gnr.47 og bnr.269

Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1974 - Dokumentnr: 8252 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1974 - Dokumentnr: 8305 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i Kantorsletta Selveierforening

04.08.1975 - Dokumentnr: 4761 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1975 - Dokumentnr: 5480 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1977 - Dokumentnr: 2492 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1978 - Dokumentnr: 8906 - Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV AREAL TIL BYGGING AV GANGVEI.
RETTIGHETSHAVER:OPPEGÅRD KOMMUNE
Overført fra: Knr:3207 Gnr:247 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1980 - Dokumentnr: 5064 - Best om garasje/parkering
EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL GARASJE PÅ BNR.174

06.05.1996 - Dokumentnr: 5105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Akershus Energiverk Oppegård,
org. nr. 971033428
Bestemmelse om adkomstrett for drift/vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 7109 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 90

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/186

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 186 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 18.01.1974

Tidligere var det en bod bak badet. Dette rommet er nå innlemmet i varig opphold uten bruksendring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1974.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning

Avløp: Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert ved eldre reguleringsplan, reguleringsbestemmelser for Kantorfeltet, stadfestet 27.05.1970. Reguleringsplanen inneholder flere formål, bl.a. til boligformål (blokkbebyggelse) samt trafikkformål, parkering, friområder og fellesområder.

I tillegg gjelder følgende reguleringsplaner i området:

Plan ID: 4708 - Eldre reguleringsplan for Plogsvingen 5 m/tilliggende areal til barneinstitusjon

Plan ID: 4709 - Eldre reguleringsplan for kryssområdet Ingierkollveien/Slalåmveien,

Plan ID: 4711 - Eldre reguleringsplan Kolbotnvn. Mellom Chr. Sindingsvei og Gjersjøen Renseanlegg

Plan ID: 4710 - Eldre reguleringsplan for P-plass og idrettsanlegg på Kantorfeltet Syd.

Plan ID: 2018003 - Detaljreguleringsplan for Kolbotnveien 45-47

Plan ID: 2019002 - Områderegulering for Ingieråsen

Plan ID: 2018002 - Detaljregulering for Kantorbekken Terrasse

Det gjøres oppmerksom på at det den 11.06.19 ble vedtatt detaljregulering for Kantorbekken Terrasse og Kolbotnveien 45-47. Planene har som hensikt å legge til rette for terrassert blokkbebyggelse. Planen skal ivareta og oppgradere en offentlig gangforbindelse mellom Kolbotnveien og boligområde i sør og langs Kolbotnveien, istandsette Kantorbekken, etablere

en allment tilgjengelig turvei langs Kantorbekken

Det foreligger reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen (innenfor en radius på 500 meter) iht. opplysninger gitt av kommunen.

Det gjelder planer for:

- Plan ID: 202003 - Skrente Nybakken
- Plan ID: 202402 - Ingierveien 2-6

Ny kommuneplan:

Nordre Follo vedtok en ny kommuneplan 03.05.2023 som gjelder fram til 2034. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se: <https://www.nordrefollo.kommune.no/vi-utvikler-nordre-follo/planer/kommuneplan/>

For mer info om regulering-/arealplaner konferer megler eller se Nordre Follo arealplaner: <https://www.arealplaner.no/nordrefollo3207/arealplaner/search?knr=3207&gnr=247&bnr=174>

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret må underrettes.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

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

4 700 000 (Prisantydning)

80 914 (Andel av fellesgjeld)

4 780 914 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

10 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 780 914 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 791 314 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 794 114 (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 123 263

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av oppnådd totaltsum, inkludert andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- elektronisk signering kr 1 500,- og visninger kr 1 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Wang

Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

mw@aktiv.no

Tlf: 468 28 887

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

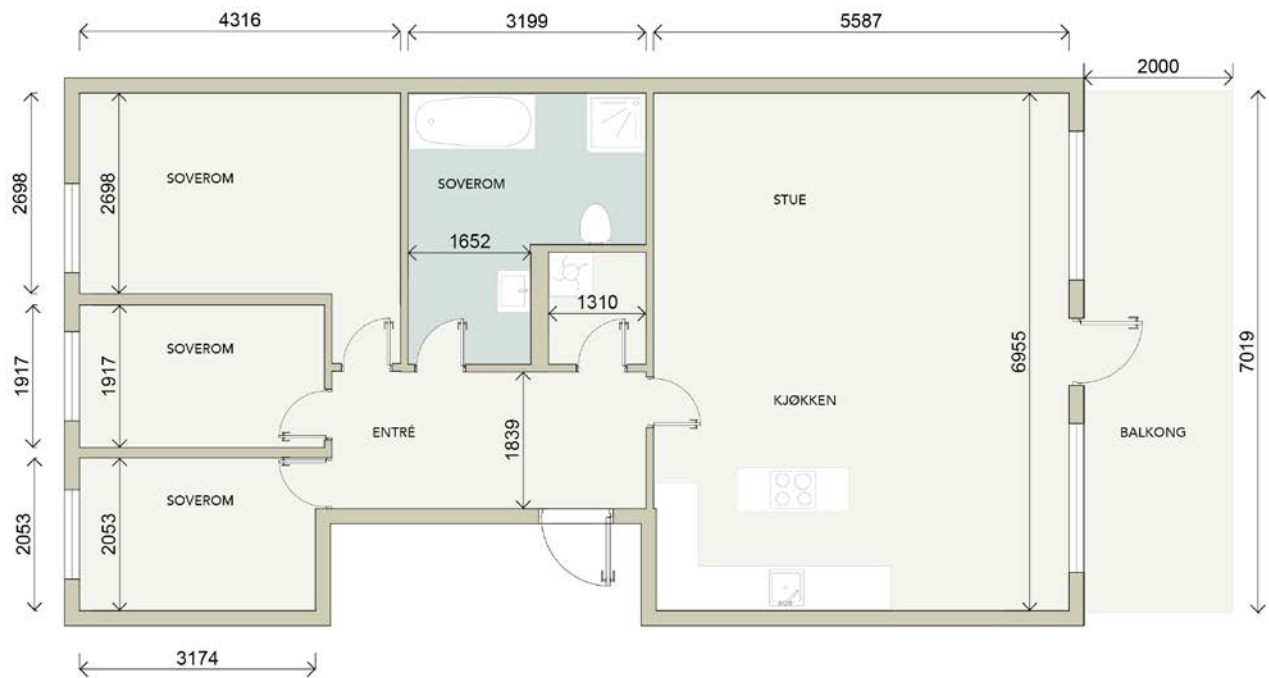
Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

11.12.2024



Slalomveien 5 c



Illustrert av Built By AS
Planteeningen er ikke målbar.























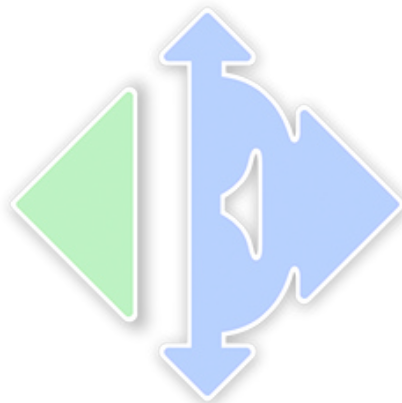






Vedlegg

Slalåmveien 5 C,
1410 KOLBOTN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 06/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:247, Bnr: 174

Hjemmelshaver: Truls S Graatrud

Seksjonsnummer: 90

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1972

Tomt: m²

Kommune: 3207

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Marius Wang

Befaringsdato: 28.10.2024

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning

Avløp: Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

OM TOMTEN:

Tomten

Eiet tomt på ca 72.000 kvm som tilhører sameiet. Eiendommens areal er noe usikkert. Tomten er fellesareal.

Flott parkmessig felles grøntareal rundt blokkene.

Tomten er flat til svakt skrånende og opparbeidet med gressplener, sittegrupper, lekeområder, parkeringsplasser og asfalterte adkomstveier.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokken er bygget på en støpt såle på ukjent grunnlag for taksmann. Grunnmuren består av støpt betong, og dekkene er støpte og frittstående. Ytterveggene er utført i betong med innfelte partier i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med trepanel samt teglforblending i gavlveggene. Taket er flatt og antas å være tekkt med papp. Vinduene er i isolerglass med karm og ramme av tre, og balkongdøren har tilsvarende utførelse. Entrédøren er av eldre dato.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i hovedsak velholdt, men gjennomgangen viser enkelte tekniske mangler og slitasjetegn som gir grunnlag for vedlikeholds- og utbedringstiltak for å ivareta boligens funksjonalitet, sikkerhet og verdi over tid.

Våtrom

Bad: Badet vurderes med tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av svertesopp og misfarging på silikonfuger samt sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjsonen. Mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel gir risiko for vanninntrengning og fuktproblemer. Anbefalte tiltak inkluderer rengjøring og behandling av fuger, utskifting av silikonfuger, samt forbedring av himlingens overflate for å motstå fukt.

Vaskerom: Vaskerommet er vurdert til TG2 på grunn av manglende fall til sluk, som kan påvirke effektiv drenering ved lekkasje. Det anbefales å justere gulvfallet ved eventuell fremtidig oppgradering.

Kjøkken

Kjøkkenet vurderes til TG2 grunnet manglende komfyrvakt og bruk av kullfilterventilator uten avtrekk. Lekkasjestopperen er frakoblet, noe som reduserer beskyttelsen mot vannlekkasjer. Tiltak som anbefales inkluderer installasjon av komfyrvakt og tilkobling av lekkasjestopper, samt vurdering av en ventilator med avtrekk for bedre luftkvalitet.

Andre rom

I andre rom er det mindre slitasje og noen funksjonelle utfordringer, blant annet fukt i himlingen i gangen. Videre undersøkelser anbefales, i samarbeid med borettslaget, for å identifisere fuktkilden og sikre nødvendige tiltak.

Vinduer og ytterdører

Vinduene har slitasje og manglende gummipakninger, noe som kan redusere tetthet og energieffektivitet. Tilstandsgrad 2 er satt, og det anbefales å skifte ut gummipakninger samt vurdere utskifting av eldre rammer på sikt for å redusere varmetap.

Balkong

Balkongen har et betongrekkverk med høyde og åpning som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. TG2 er vurdert, og det anbefales å justere høyden og åpningene for å øke sikkerheten.

Elektrisk anlegg

Selv om anlegget er rehabilitert, er det registrert løse ledninger og manglende deksler på stikkontakter, noe som medfører sikkerhetsrisiko. En kvalifisert elektriker bør gjennomgå anlegget for å sikre korrekt festing av ledninger og at stikkontakter har deksler.

Sammendrag: Boligen fremstår som funksjonell med et generelt godt vedlikeholds nivå, men krever vedlikehold og utbedring av enkelte tekniske installasjoner og overflater. Gjennomføring av anbefalte tiltak vil bidra til å forbedre boligens levetid, sikkerhet og komfort.

ANNET:**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad, stue og gang. Varme matter på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Overflater:

- Gulv: Fliser i kjøkken/stue, gang, bad og vaskerom. Parkett i soverom.
- Vegger: Fliser på bad og vaskerom, ellers slette, malte flater.
- Himling: Malte, slette flater i både malt betonghimling og gipshimling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2021: Oppgradering av kjøkken med moderne vanninstallasjoner samt varmekabler lagt i gulv på stue og gang.
 2019: Totalrenovering av badet.
 2017: Montert nye glass i vinduer.
 Nyere el-anlegg: Hele det elektriske anlegget er oppgradert.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	87			14	87	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	87	5		14	88	5
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		16				
SUM BYGNING		16				
SUM BRA	16					

BRA-i:

1.etasje: 3 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e:

Kjeller: 2 stk boder. målt til ca. 2,2 m² og 2,3 m².

Garasje målt til ca. 16,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Garasje målt til ca. 16,2 m².

Bod 1 målt til ca. 2,4 m².

Bod 2 målt til ca. 2,2 m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Forutsetninger:

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

06/11/2024

Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Veggene er flislagte, og taket er en gipshimling med integrerte downlights. LED-lys striper er montert i taket, med lysretning mot veggene.

Innredning:

- Servantskap med slette, hvite fronter og heldekkende servant.
- Speil med overliggende belysning ved servanten.
- Vegghengt toalett.
- Dusjhjørne og badekar, begge utstyrt med nisjer for praktisk oppbevaring.

Merknader: Det er registrert svertesopp i silikonfugene samt misfarging på silikonlistene på dusjdørene. I tillegg er det observert at silikonfugen har sluppet enkelte steder i dusjsonen. Svertesoppen og misfargingen tyder på høy fuktbelastning og mangelfullt vedlikehold i området, mens løse silikonfuger kan føre til vanninntrengning bak veggfliser og forårsake skader på underliggende konstruksjoner. Det er registrert sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjområdet. Dette kan være et resultat av fuktbelastning fra dusjsonen, som over tid kan føre til oppsamling av fukt og svekke malingens feste til underlaget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre og behandle svertesoppen og misfargingen på silikonlistene. Skadede og løse silikonfuger bør skiftes ut for å sikre at dusjsonen er tilstrekkelig forseglet mot fuktinntrengning. Regelmessig vedlikehold av fuger og silikonlister anbefales for å hindre gjentakelse av problemet. Det anbefales å utbedre himlingen ved å fjerne løs maling, behandle området med fuktbestandig grunning, og påføre ny maling beregnet for våtrom.

TG2 vurderes da det er løse og misfargede fuger, samt sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjområdet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabel.

Merknader: Det er registrert svertesopp i silikonfugene i overgangen mellom vegg og gulv, noe som indikerer høy fuktbelastning og mulig utilstrekkelig vedlikehold. I tillegg er det manglende silikon- eller mørtelfuger rundt sluket, noe som kan øke risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Badet har to separate varmekabelsystemer: ett under badekaret med egen føler og et annet system for resten av rommet med en generell føler.

Høydeforskjellen mellom terskel og sluk er målt til kun 5 mm. Boligeier informerer om at membranen er brettet opp mot terskelen, men det finnes ingen dokumentasjon som bekrefter dette. Selv om membranen er tilstrekkelig oppbrettet, er høydeforskjellen fra topp sluk til terskel likevel for liten ihht til krav.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende fall på gulvet, og det er registrert svertesopp i fugene og manglende fuging rundt sluket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne svertesoppen fra fugene, samt legge ny silikon- eller mørtelfuge rundt sluket for å hindre vanninntrengning. For å sikre tilstrekkelig vannbarriere anbefales det enten å heve terskelen eller på annen måte øke høydeforskjellen mellom sluk og terskel.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Badet har to sluk: ett i dusjsonen og ett under badekaret. Sluket i dusjsonen er kontrollert og er av plast. Sluk nr. 2, som er plassert under badekaret, har ikke blitt kontrollert da tilgangen er begrenset uten demontering av badekaret.

Membran

Type og utførelse av membran er ukjent for takstmann. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, som ville kreve demontering av fliser. Det er verdt å merke seg at membranen er en bygningsdel med begrenset levetid og naturlig slitasje over tid. Basert på dagens fuktmålinger, som ble utført ved hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen uten utslag, er det ingen indikasjoner på akutte fuktproblemer.

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

Merknader: Tilstanden til membranen vurderes basert på alder og forventet gjenstående levetid.

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har flislagte vegger og himlingen består av gipspanel med innfelte downlight.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv.

Merknader: Det er observert lite eller manglende fall på gulvet i vaskerommet. Dette avviket innebærer at gulvfallet er mindre enn det som generelt anbefales for våtrom, hvor et tydelig fall mot sluk er avgjørende for effektiv vannrensning ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsvurdering: TG2 er satt grunnet utilstrekkelig fall på gulvet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å justere gulvfallet i forbindelse med fremtidig rehabilitering for å oppfylle de anbefalte kravene til fall i våtrom. Alternativt kan det vurderes å installere en automatisk lekkasjestopper.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Sluk er plassert slik at vaskemaskin er plassert oppå slukrist. Sluket er ikke blitt kontrollert.

Membran

Type og utførelse av membran er ukjent for takstmann. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, som ville kreve demontering av fliser. Det er verdt å merke seg at membranen er en bygningsdel med begrenset levetid og naturlig slitasje over tid.

Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Levetiden for membran er ifølge Byggforskerseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

Merknader: Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet har hvite fronter med lav profil, og noen skapdører har glassfronter. Kjøkkenøyen er utstyrt med en integrert steketopp, og ventilatoren med kullfilter er plassert direkte over koketoppen. Kjøkkenet har en oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er flislagt, og veggen over benken ved vasken har også fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn og platetopp. I tillegg er det en frittstående oppvaskmaskin og en fryser plassert under kjøkkenbenken.

Merknader: Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte.

(Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.)

Det er observert at komfyren mangler en komfyrvakt. Komfyrvakt er et krav ved etter 2010. Den automatiske lekkasjestopperen frakoblet, noe som reduserer beskyttelsen mot potensielle vannlekkasjer, som kan forårsake skade på kjøkkeninnredningen og nærliggende rom.

Grunnet manglende komfyrvakt, kullfilter i ventilator og frakoblet lekkasjestopper vurderes tilstanden til TG2.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å installere en komfyrvakt for å forbedre sikkerheten på kjøkkenet. I tillegg bør lekkasjestopperen kobles til igjen for å sikre beskyttelse mot eventuelle vannlekkasjer.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv: Flislagte gulv i stue/kjøkken og gang/entre, parkett på soverom.

Vegger: Slette malte flater.

Himling:

Dører: Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere dører. Det er installert dører med glassfelt inn til stue og kjøkken.

Merknader: Gulv

Det er registrert normal bruksslitasje på gulvene i boligen. Det bemerkes imidlertid at det mangler overgangslist eller fug mellom flisene i gangen og parketten til soverommet. Manglende overgang kan føre til økt slitasje på kantene og redusere estetikken.

Vegger

Det er registrert normal bruksslitasje på veggene i boligen. Ingen vesentlige avvik er observert.

Himling

Fukt er registrert i himlingen i gangen. Fuktmålinger utført med MMS2-instrument viser forhøyede fuktverdier.

Fuktigheten ser ut til å stamme fra leiligheten over, og det anbefales at dette undersøkes nærmere. Det anbefales å kontakte borettslaget og naboen i leiligheten over for videre utredning og nødvendige tiltak.

Dører

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere dører. De eldre dørene viser noe høyere slitasje og kan ha redusert funksjonalitet sammenlignet med de nyere dørene. Dette kan kreve vedlikehold over tid for å opprettholde både estetisk og funksjonell kvalitet.

TG2 vurderes grunnet manglende overgangslist mellom gulv og registrert fukt i himlingen.

Anbefalte tiltak

Gulv: Montering av overgangslist eller fug mellom fliser og parkett for å beskytte kantene og opprettholde estetikk.

Himling: Videre undersøkelse av fuktutslag i gangen, med kontakt til borettslaget og nabo over for å avklare fuktilden og sikre nødvendige tiltak.

Dører: Vedlikehold av eldre dører, inkludert justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte komponenter for å sikre funksjonalitet.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer

Boligen har 3-lags isolerglassvinduer, der alle glassene ble byttet i 2016, ifølge eier. Vinduene har beholdt den opprinnelige rammen, noe som kan påvirke energieffektiviteten og tettheten over tid, da eldre rammer ofte har kortere levetid og lavere isolasjonsevne sammenlignet med nye rammer. På soverommet er det utført ny innramming på utsiden. Det er registrert slitasje og manglende gummipakning på soveromsvinduene, noe som kan redusere tetthet og føre til varmetap samt økt risiko for trekk og kondens.

Balkongdør

Glassene i balkongdøren ble også byttet i 2016. Rammen er av eldre dato og kan ha tilsvarende utfordringer som vindusrammene når det gjelder isolasjonsevne og tetthet.

TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje og manglende gummipakning på vinduene, som kan svekke isolasjonsevnen og kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut manglende gummipakninger på soveromsvinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet. Videre kan det vurderes å bytte ut eldre rammer ved fremtidig oppgradering for å forbedre energieffektiviteten og redusere vedlikeholdsbehovet.

Merknader: TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje og manglende gummipakning på vinduene, som kan svekke isolasjonsevnen og kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut manglende gummipakninger på soveromsvinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet. Videre kan det vurderes å bytte ut eldre rammer ved fremtidig oppgradering for å forbedre energieffektiviteten og redusere vedlikeholdsbehovet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkongen har et betongdekke og et rekkverk i betong med en håndløper i tre.

Rekkverket har en høyde på cirka 96 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høydekrav for balkonger (normalt 100 cm for sikkerhetsformål). Åpningene i rekkverket måler cirka 14,5 cm, noe som også kan være større enn dagens anbefalinger for å forhindre fallulykker, særlig for små barn.

Merknader: TG2 vurderes da rekkverkets høyde og åpning mellom betong og treverk oppfyller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å justere høyden på rekkverket for å imøtekomme gjeldende sikkerhetsstandarder, samt inspisere åpningene for å sikre tilstrekkelig sikkerhet.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpssystem

Det er opplyst at både vann- og avløpsrør ble fornyet i 2019. Vannforsyningen er av typen rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast. Stoppekranen er plassert i vannfordelerskapet på vaskerommet og fungerer som forventet. På badet er det montert et vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring fra sisternen under toalettskålen, noe som gir enkel kontroll for eventuelle lekkasjer.

Ved inspeksjonen ble det ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller vesentlige luktproblemer fra vann- og avløpsrør, og rørene vurderes derfor å være i normalt god stand.

Levetid og vedlikehold

For vannrør i rør-i-rør-system, som her er av plast, er den forventede levetiden omtrent 50 år, forutsatt normalt vedlikehold. Plastavløpsrør og plastsluk har også en forventet brukstid på rundt 50 år.

Begrensninger i inspeksjon

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt videre. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan derfor ikke identifiseres eller vurderes i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige, men regelmessig inspeksjon anbefales for å sikre at synlige og skjulte rør holder seg i god stand over tid.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert på vaskerommet. Boligeier opplyser at den er fra 2019. Det har imidlertid ikke vært mulig for takstmann å få tilgang til nødvendig informasjon direkte fra berederen.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og ventiler i ytterveggen for tilførsel av frisk luft. På badet kommer tilluft gjennom en spalte i dørbladet, og avtrekket skjer via en felles luftekanal som bidrar til å fjerne fuktighet og opprettholde god luftkvalitet. På kjøkkenet er det installert en kullfiltervifte, som resirkulerer luften.

Det anbefales å unngå bruk av kjøkkenvifter med kullfilter, da disse ikke fungerer som et effektivt avtrekkssystem. Kullfiltervifter kan fjerne fettpartikler og lukt, men de fjerner ikke fuktighet, noe som kan føre til økt fuktinnivå i kjøkkenet over tid.

Merknader: Ventilasjonsløsningen vurderes til TG2 på grunn av bruk av kullfiltervifte på kjøkkenet uten avtrekk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere installasjon av en kjøkkenventilator med direkte avtrekk til yttervegg for bedre fjerning av fuktighet og fettpartikler, noe som vil forbedre inneklimate og redusere risikoen for fuktskader på sikt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekkliste. Det må bemerkes at denne sjekklisten innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slukkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Merknader: Det er registrert løse ledninger og manglende deksel på enkelte stikkontakter i boligen. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, da løse ledninger kan føre til strømførende deler som er lett tilgjengelige og øker faren for elektrisk støt. Manglende deksel på stikkontakter kan også forårsake støv- og fuktinntrengning, som kan føre til kortslutning eller skade på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få utført en gjennomgang av en kvalifisert elektriker for å sikre at alle ledninger er korrekt festet, og at alle stikkontakter er utstyrt med deksel. Dette vil ivareta sikkerheten og redusere risikoen for elektriske problemer.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er løse og misfargede fuger, samt sprekker og avskalling av maling i himlingen over dusjområdet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende fall på gulvet, og det er registrert svertesopp i fugene og manglende fuging rundt sluket.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Tilstandsvurdering: TG2 er satt grunnet utilstrekkelig fall på gulvet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt, kullfilter i ventilator og frakoblet lekkasjestopper.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet manglende overgangslister mellom gulv og registrert fukt i himlingen.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes, hovedsakelig på grunn av slitasje og manglende gummipakning på vinduene, som kan svekke isolasjonsevnen og kreve vedlikehold eller utbedring på sikt. Selv om glassene er nye, kan den eldre rammen bidra til redusert levetid og funksjonalitet.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkets høyde og åpning mellom betong og treverk oppfyller ikke dagens krav.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsløsningen vurderes til TG2 på grunn av bruk av kullfiltervifte på kjøkkenet uten avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1012240042	
Selger 1 navn	
Truls Schjelderup Graatrud	
Gateadresse	
Slalåmveien 5C	
Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1012240042

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det er en vannlekkasje fra leiligheten over. Borettslaget har sendt mail på at de bekrefter at de har ansvaret for utbedring og bærer det hele og fulle ansvaret for utbedring. De bærer kostnadene for dette.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Bad, vaskerom og kjøkken

 Arbeid utført av

VVS Gruppen

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Sveisemembran

- 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

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Rørfornyng

 Arbeid utført av

Borettslaget har leid inn

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

Dette påvirker ikke leiligheten, men det har blitt vått i kjeller under denne leiligheten v store mengder nedbør.

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

Det er ikke lenger peis i denne leiligheten. Hvis det blir etablert ildsted igjen trenger denne friskluft inn.
--
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Nei

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

Det er gjort brannforebyggende el-kontroll. Det foreligger også samsvarserklæring på alle deler av anlegget

- 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 faglært

Beskrivelse

Baksiden av blokkene er plater byttet.

Arbeid utført av

i regi av borettslaget

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

Nei Ja

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

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

Beskrivelse

Det var sjekk av alle leilighetene ca 6-12 mnd siden

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Fikk beskjed om gode målinger

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012240042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Graatrud	cf4c6f8cc7c275d8f71e2760 4a7abb8b9527a125	08.12.2024 19:03:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240042

- 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>

Nabolagsprofil

Slalåmveien 5C - Nabolaget Kantoråsen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Ingierkollveien Linje 83, 83N, 585	5 min 0.4 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Vassbonn skole (1-7 kl.) 425 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 4 elever, 1 klasse	22 min 1.7 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 4.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kolbotn Torg	11 min
Coop Øst SA	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

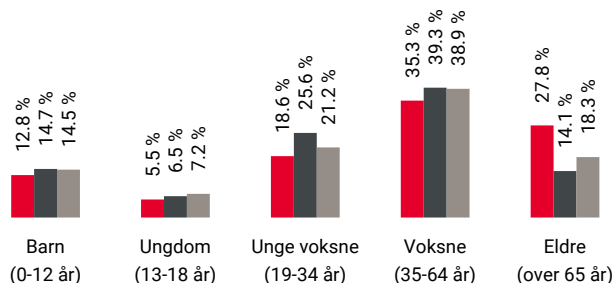
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kantoråsen	734	369
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ingierkollen barnehage Kantor (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Ingierkollen barnehage Ingieråsen (1-5 ... 31 barn	10 min 0.8 km
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 44 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Kolbotn Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Skolebakken	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



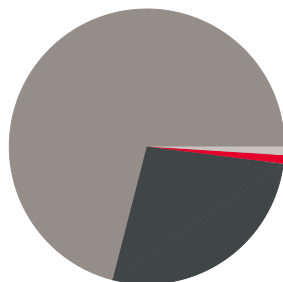
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

Kolbotn tennishall	2 min	🚶
Tennis	0.2 km	
Fantesletta (Kantor) balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
Puls Kantor	3 min	🚶
SATS Kolbotn	17 min	🚶

Boligmasse

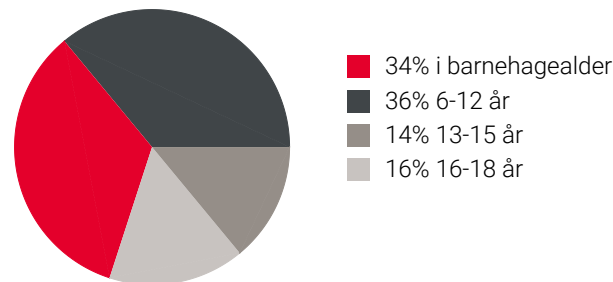


- 1% enebolig
- 27% rekkehus
- 71% blokk
- 1% annet

Varer/Tjenester

Kolbotn Torg	12 min	🚶
Boots apotek Kolbotn	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

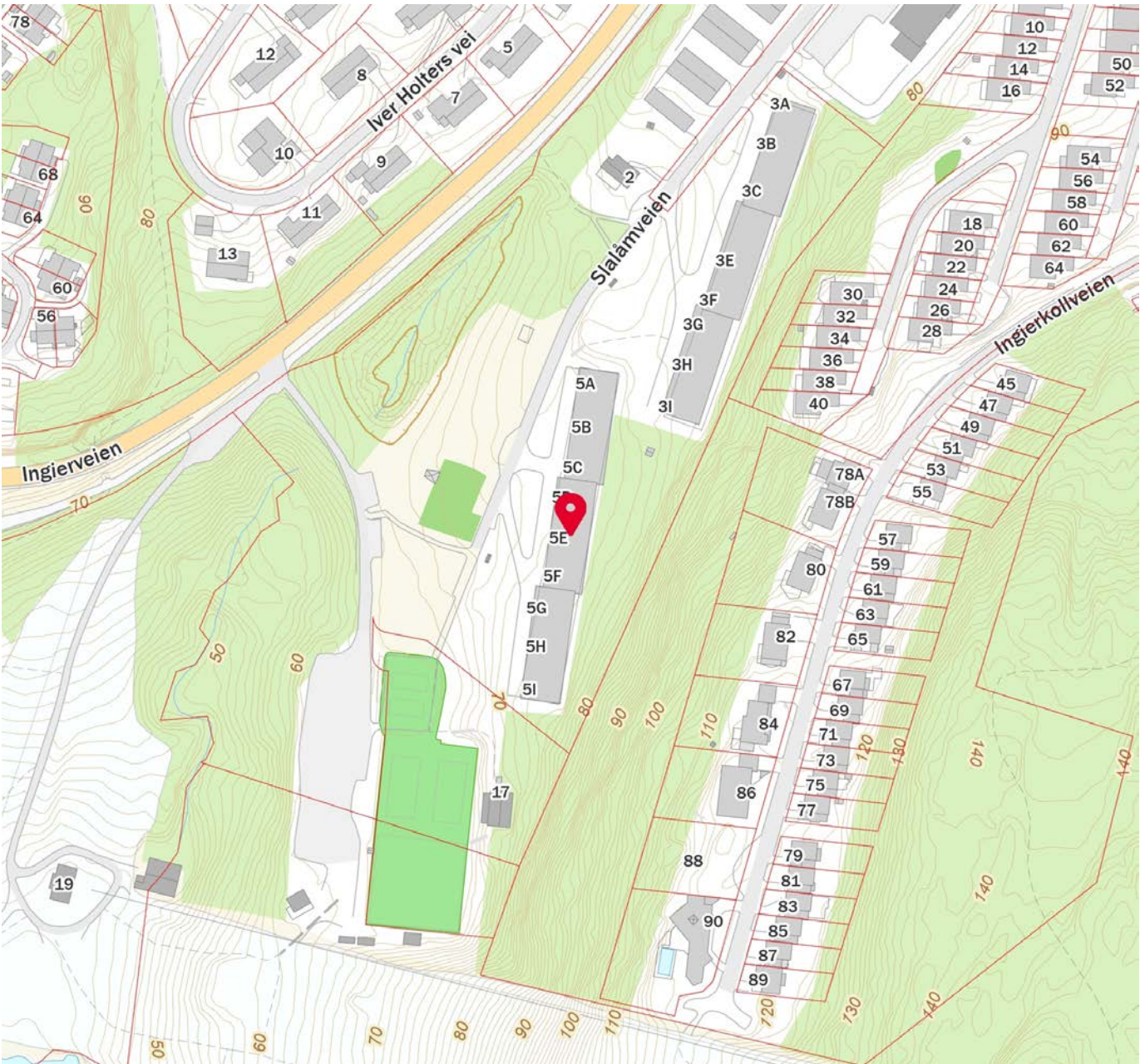
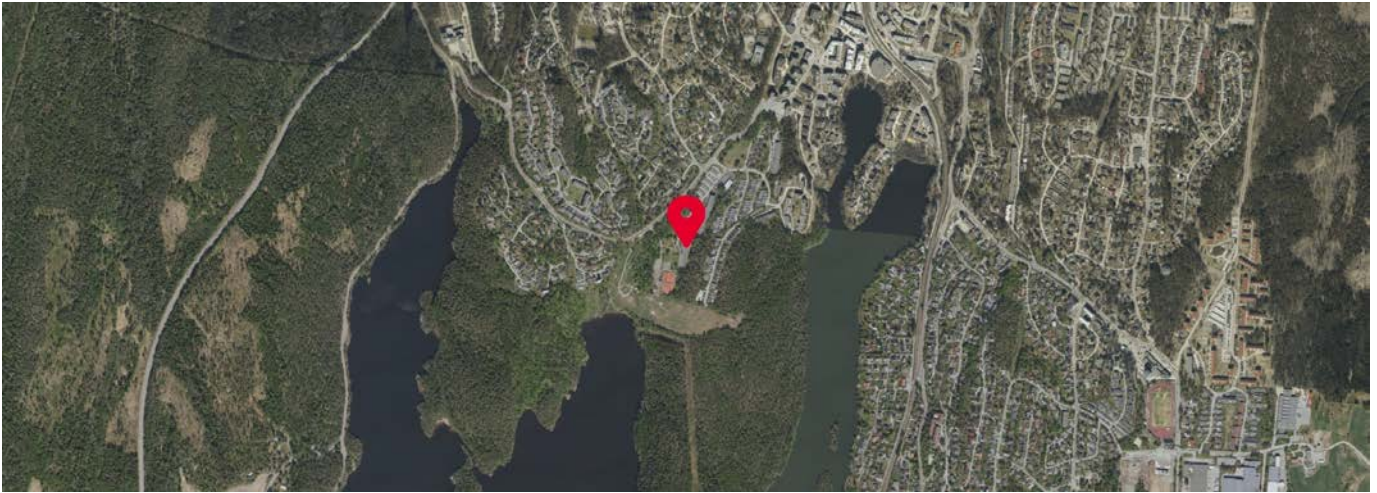
- Kantoråsen
- Oslo og omegn
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Slalåmveien 5C
1410 KOLBOTNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887
E-post: mw@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 viderefordlet 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