

# aktiv.



Gaupefaret 14, 1404 SIGGERUD

**Innholdsrik enebolig m/ store uteplasser, dobbelt garasje og stor tomt på nesten 1,7 mål.**



Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 161 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 861 640,-  
**Selger:** Marit Øxseth  
Nils- Peder Øxseth

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 186/266 kvm  
**Tomtstr.:** 1677.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 174  
**Oppdragsnr.:** 1004240078

# Innholdsrik enebolig m/ store uteplasser, dobbelt garasje og stor tomt på nesten 1,7 mål.

Velkommen til Gaupefaret 14 på Siggerud, en innholdsrik enebolig over 2 plan som byr på et flott utgangspunkt for deg som ønsker et hjem med både plass og potensial. Boligen har hele 4 soverom, perfekt for en stor familie eller for deg som trenger ekstra rom til kontor eller gjester. Med 2 bad, er det lagt til rette for en komfortabel hverdag, selv med flere personer under samme tak.

Eiendommen har en imponerende tomt på nesten 1,7 mål, som gir deg en stor og frodig hage med flere fine uteplasser hvor du kan nyte solrike dager og sene sommerkvelder. De gode lys- og solforholdene sørger for at både hagen og hjemmet er fylt med naturlig lys hele dagen.

Boligen har et moderniseringsbehov, noe som gir deg en unik mulighet til å skape ditt drømmehjem, tilpasset dine behov og stil. Den store tomten og husets romslige planløsning gir deg mange muligheter for å utvikle boligen videre, enten du ønsker å oppgradere interiøret, legge til nye funksjoner eller utvide uteområdene.

Med dobbel garasje har du rikelig med plass til parkering, i tillegg til ekstra lagringsplass for verktøy, sportsutstyr eller andre eiendeler.

Beliggenheten er svært attraktiv, i en stille og rolig gate, ideell for familier eller de som ønsker et fredelig tilholdssted. Samtidig har du nærhet til butikker og offentlig kommunikasjon, som gir deg enkel tilgang til daglige nødvendigheter og transportforbindelser.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 186 m<sup>2</sup>

BRA - e: 80 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 266 m<sup>2</sup>

TBA: 140 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Vindfang , Bod , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2, Hobbyrom

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> Bod utvendig adkomst

#### 1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Trapperom , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Vaskerom

#### TBA fordelt på etasje

Underetasje

87 m<sup>2</sup> Terrasse

#### 1. etasje

53 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1677.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Dels skrånende tomt bestående av opparbeidet grøntareal slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er gruslagt innkjørsel og gårds plass.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har fin og barnevennlig beliggenhet i veletablert og populært boligområde på Siggerud. Kort og trygg vei til en topp moderne barne- og ungdomsskole, barnehager og bussholdeplass med god kommunikasjon mot Ski/ Oslo. Siggerud har ca. 1500 innbyggere, ligger landlig til, med kort vei til hovedstaden. Det er flotte turområder og lysløype like utenfor døra. Området rundt Siggerud byr på mange flotte fiskevann og med vannene følger også gode bademuligheter. I Sørmarka finner man flotte tur- og friluftsområder. Siggerud IL kan tilby allidrett, fotball, håndball, friidrett og orientering. Ved Siggerudhallen starter bl.a. en kupert lysløype. Stedet har i tillegg egen klatreklubb, samt skolekorps og pensjonistforening.

Kort vei til Coop Extra med post i butikk. Ønsker du ytterligere servicetilbud tilbud er det ca 10. min kjøring til Ski Storsenter med sine ca. 145 forretninger et variert og spennende utvalg med bl.a. stor Meny butikk, bank, minibank, apotek, vinmonopol, diverse motebutikker, interiør, blomsterforretning, frisører, kaféer og restauranter m. m

Ca. 14 min kjøring til Kolbotn Torg og ca. 20 min kjøring til urbane Oslo sentrum med det meste av bymessige fasiliteter og servicetilbud du skulle trenge.

Sagatun velforening driver Sagatun. Utleie selskapslokaler. noen arrangerte sosiale treff

Krokhol golfbane ligger ca. 10 min kjøring fra boligen. Østmarka golfklubb, ca 15 min.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Siggerud barnehage 4 min. gange

Siggerud Gård barnehage 13 min gange

Det finnes flere videregående skoler i området.

### **Skolekrets**

Boligen sogner til Siggerud barne- og ungdomsskole som ligger 7 min. gange fra boligen.

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussholdeplass 5 min. gange fra boligen. Her kjører linjene 515, 516, 517.  
10 min. med bil til Vevelstad Stasjon hvor toget går.

### **Bygningssakkyndig**

Lars-Petter Bjerkebekk

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med underetasje oppført i 1969.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

#### **UTVENDIG**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har dels liggende, og dels stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør.

Malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Terrasse både ut fra underetasjen og første etasje.

#### **INNVENDIG**

Gulv med fliser, tepper, parkett og laminat.

Vegger med malt panel/trepanel, diverse malt tapet/strie, malt glassfibervev,

Himlinger med malte plater, himlingsplater og malt/ubehandlet trepanel.

Antatt betongdekke på oppfylte masser i underetasjen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, anboret med en murt peis med innsats.

Malt tretrapp med lakkerte trinn.

Malte finèrdører.

#### **Garasje:**

har støpt gulv og ringmur. Ytterveggene er oppført av bindingsverk, og det er saltak yttertak i trekonstruksjoner.

Fasadene er kledd med bordkledning, og taket er tekket med betongtakstein.

Adkomst er via 2 stk. vippeporter og en sidedør.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Sva: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 29 år 6 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanens Gjensidige

Polise/avtalenr.: 1775204/1775203

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

Svar: Ja, Lekkasje bad, utbedret av forsikringsselskap. Ca 20 år siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette ligger langt bak i tid, Firmaet er avviklet grunnet at mureren er død. Varmekabler, støp, flislegging på begge bad nede. Elektriker og rørlegger ordnet gjennom murer.

Arbeid utført av: Murer

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

Svar: Ja, Underetg. i matbod, ved hjørnet mot yttervegg. Oppdaget nå under rydding til tilstandsrapport. Se tilstandsrapport.

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

Svar: Ja, Vanninnsig ved mur/vegg ved side garasje. Ved muren/enden av vedstabel utenfor. Dette i et fåtall vintre med mye snø. Vekslende snø/regn, frost. Dannelse av issvull. Forebygges med fjerning av snø aktuelle steder.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kabelstrekke til utebod, gjennomgang av elektrisk anlegg etter tilsyn

Arbeid utført av: HI Elektriske

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, 01.07.2024 av Ski Elektriske

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedret tak. Asfaltering, lagt papp på utebod . Skiftet tak på huset.

Arbeid utført av: KAD/Kjell Arne Dahle og Follo Tak og Vedlikehold

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

Svar: Ja, Rehabiliteret og utvidet utebod, ikke endring av fasade.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja, Ski kommune sendte ut en svart boks som skulle stå i boligen i et visst antall dager, før man sendte den i retur. Årstall er usikkert.

Radonmåling

År: 1998

Verdi: godkjent

Tilleggs kommentar: Trelemmer på øvre terrasse fjernes før vinteren. Det er anbefalt forebyggende. Asfalt papp kan skades av is som kan bygge seg opp under trelemmene. Viser forøvrig til tilstandsrapport.

### **Innhold**

Gaupefaret 14 representerer en sjelden mulighet til å skaffe seg en stor og innholdsrik eiendom i et veletablert og hyggelig nabolag på Siggerud. Dette er en bolig med mye potensial for de som ønsker å investere i et hjem med sjel og sjenerøse utearealer. Ikke gå glipp av denne sjansen til å skape ditt eget drømmehjem!

### **Standard**

Enebolig over 2 plan:

1 etasje:

Stue:

Romslig hjørnestue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. God plass til sofagruppe og spisebord. Murt peis med innsats som gir godt med varme på kalde dager. Skyvedører som skiller deler av stuen. Utgang til terrasse.

Malte plater i tak, malte vegger og parkett på gulv.



#### Terrasse:

Stor, solrik terrasse med god plass til utemøblement og grill.

Terrasse i trekonstruksjon. Det er rekkverk i stål/trekonstruksjon, og det er murte murer av lettklinkerblokker.

Gulvet fungerer som tak over boden med utvendig adkomst.

#### Kjøkken:

Stort separat kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Mye skap- og benkeplass. Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokesone med avtrekk ut. God plass til spisebord.

Malte plater i himling med downlights, malte vegger og laminat på gulv.

#### Vaskerom:

Vaskerommet inneholder skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via luftekanal basert på termisk oppdrift (varmluft stiger).

Trepanel i himling, malte vegger og fliser på gulv.

#### Toalettrom:

Separat toalett med klosett og vask.

Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

#### Underetasje:

##### Entré/hall:

Stor hall med god plass til garderobeløsning. Sikringsskap på vegg. Trappeløp til øvre etasje. Entré med plass til sko. Varme i gulv i hallen.

Malte plater i himling, malte vegger og fliser på gulv.

##### Soverom I/ Hovedsoverom:

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stor skyvedørsgarderobe med speildører. Direkte adkomst til bad I. Utgang til terrasse.

Malt himling, tapet på vegger og teppe på gulv.

##### Soverom II:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Garderobeskap med skyvedører.

Malt himling, malte vegger og teppe på gulv.

##### Soverom III:

Soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Garderobeskap med skyvedører.

Malt himling, malte vegger og teppe på gulv.

#### Soverom IV:

Koselig soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Garderobeskap med skyvedører.

Malt himling, malte vegger og teppe på gulv.

#### Bad I:

Bad med badekar og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri og underskap. Speil og lys på vegg.

Varme i gulv.

Malte plater i tak, fliser på gulvet og fliser på veggene i brystningshøyde. Øvre del av vegger har malt glassfibervev.

#### Bad II:

Bad med dusjnise/dusjvegger og klosett. Servant med ettgreps blandebatteri.

Varme i gulv.

Malte plater i himling, fliser på gulvet, og fliser på veggene i dusjsonen. Ellers har veggene malt glassfibervev.

#### Bod/Hobbyrom:

Innvendig bod med hyller og reoler. Godt med oppbevaringsplass. Varmtvannsbereder på 287 liter.

Panel i himling, malt strie på vegger og murgulv.

#### Bod m/ utvendig adkomst:

Praktisk bod med mye lagringsplass.

Støpt gulv, og yttervegger oppført av lettklinkerblokker og bindingsverk

#### Følgende følger med boligen ved salg:

Hvitevarer kjøkken, men ikke mikro.

Hyller og fryser i boden i under etg

Hyller og bord i den store boden

Taklamper. Unntatt på soverom 2 fra inngangen, og lampe over spisestuebord og kjøkkenbord.

#### Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

##### UTVENDIG

1. Nedløp og beslag. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei. Utstyret er noe malingssøl. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

2. Veggkonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har dels liggende, og dels stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av kledningen har noe kuring og tørkesprekker. Konsekvens/tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det er viktig med jevnlig vedlikehold.
3. Takkonstruksjon/Loft. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis noe misfarging av fukt/svertesopp i deler av undertak. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Det er viktig med jevnlig kontroll/overvåking av kalde loft.
4. Vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I boligen er det 1 stk. vindu fra 1983, 4 stk fra 2005, 4 stk. 2008 og 8 stk. 1969. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduene er av ulik tid, og har således forskjeller i standard brukslitasje. Det ene stuevinduet har noe behov for justering. De fleste vinduene skiftet i 2005 og 2008 gis TG 1. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer. Foreta justering.
5. Dører. Bygningen har malt hovedytterdør. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke montert terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Montere beslag.
6. Balkongdør første etasje. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er avvik: Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Døren har ikke tettelister, noe som gjør at kald trekk kan oppstå. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Montere beslag. I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.
7. Balkongdør underetasje. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er ikke montert terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Montere beslag
8. Terrasse ut fra første etasje. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon. Det er rekkverk i stål/trekonstruksjon, og det er murte murer av lettklinkerblokker. Gulvet fungerer som tak over boden med utvendig adkomst. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassegulv som fungerer som tak over underliggende rom kan på generelt grunnlag være en type konstruksjon med økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Det registreres vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Dersom rekkverket skal kunne tilfredsstillе dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres. Utføre vedlikehold og overvåk konstruksjonen jevnlig.
9. Utvendige trapper. Fra garasjen og opp til huset er det støpt trapp i terrenget. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trappen elde og brukslitasje, og det registreres skjevheter. Det er ikke montert håndløper. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utføre vedlikehold, og det anbefales å montere håndløpere
10. Utvendige trapper - 2. Mellom terrassene er det trapp i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trappen er bratt, og åpninger mellom trinnene er større enn

dagens forskriftskrav. Konsekvens/tiltak. Tiltak: For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav må det utføres tiltak.

11. Bod med utvendig adkomst. Støpt gulv, og yttervegger oppført av lettklinkerblokker og bindingsverk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er gjenstående avslutningsarbeider. Åpen isolasjon i himling. /tiltak. Tiltak: Ferdigstille arbeider.

#### INNVENDIG

12. Overflater. Gulv med fliser, tepper, parkett og laminat. Vegger med malt panel/trepanel, diverse malt tapet/strie, malt glassfibervev, Himlinger med malte plater, himlingsplater og malt/ubehandlet trepanel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasje, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

13. Etasjeskille første etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres knirk. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 19 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen.

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

13. Radon. Eier opplyser i sin egenerklæring at det har blitt utført radonmåling (1998), og at resultatet var godkjent. Vurdering av avvik: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig

14. Innvendige trapper. Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

15. Innvendige dører. Innvendig har boligen malte finèrdører. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dørene har elde og brukslitasje fra byggetiden. Flere dører tar imot terksel/karm og det registreres slitte låsekasser. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Det må foretas justeringer og vedlikehold. Den enkelte må ellers vurdere behov for tiltak.

16. KJØKKEN. Overflater og innredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkenet har elde og slitasje, men hovedsakelig normal brukslitasje på bakgrunn av alder. Benkeplaten har fuktsvelling ved blandebatteriet. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

17. 1. ETASJE - TOALETTROM. Overflater og konstruksjon. Toalettrom med klosett og servant. Gulvet har laminat, og veggene har malt glassfibervev. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

18. Vannledninger. Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

19. Avløpsrør. Innvendig er det synlige avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

20. Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

21. Varmtvannstank. Varmtvannstanken er på 287 liter, plassert i boden. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

22. Elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg med 50 AHS, en automatsikring, 2 stk. jordfeilautomater og diverse kurser med skrusikringer. Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg. Ski Elektriske Installasjon AS har nylig utført elsjekk, og utført diverse påfølgende arbeider for å lukke enkelte avvik på det elektriske anlegget. Takstingeniør henviser til rapport fra Ski Elektriske Installasjon AS datert 05.07.2024.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

23. Grunnmur og fundamenter. Bygningen har antatt støpte fundamenter, og det er grunnmur i lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er avvik: Grunnmur har noe vedlikeholdsetterslep. Store deler av grunnmur er skjult under terreng, og innebygd i trekonstruksjon i underetasjen, så observasjonene er meget begrenset. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utføre vedlikehold.

24. Terrengforhold. Tomten er både skrånende og flatere arrondert. Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets bygningskropp, noe som automatisk genererer TG 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

25. Utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern. Utvendige vannledninger er av antatt jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Stikkledninger for vann og avløp antas å være fra 1969. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende TG3 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

#### UTVENDIG

1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger Fra underetasjen er det utgang til terrasse i trekonstruksjoner. Deler av terrassen har støpt gulv med naturstein. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. En mindre del av terrassen/trapp ned til plenen mangler rekkverk. Konsekvens/tiltak. Påviste skader må utbedres. For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres. Terrassebord med råteskader må skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### INNVENDIG

2. Etasjeskille/gulv mot grunn. I underetasjen er det antatt betongdekke på oppfylte masser. Antatt kjellerløst (ingen synlig lufterventiler i mur). Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres skjevheter. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 36 mm innenfor en måleavstand på underkant av 1 meter i det ene soverommet. Konsekvens/tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

3. Pipe og ildsted. Boligen har elementpipe, anboret med en murt peis med innsats i stuen. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale må økes. Kostnadsestimat: Under 10 000.

4. Rom Under Terreng. Gulvet har teppe og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hall m/ trapp. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er avvik: Det er synlige fukt-skader i de utforede trekonstruksjonene i boden, og det indikeres høye fuktverdier i hulltakingen tatt fra hallen. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt og utbedret årsak, og omfanget på eventuelle skader. Jfr. "Drenering". Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

## VÅTROM

5. 1. ETASJE- VASKEROM. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulvet og vegger med malte plater. Vaskerommet inneholder skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Trepanel i himling, og oppvarming via en stråleovn. Naturlig ventilasjon via luftekanal basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Vaskerommet har ikke sluk, og det er ingen oppbrett av membran langs ytterkanter. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

6. UNDERETASJE - BAD 2. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset etter overtakelsen en gang i perioden 1995 til 1998. Det ble ikke skiftet sluk. Det er fliser på gulvet, og fliser på veggene i dusjsonen. Ellers har veggene malt glassfiberbev. Badet inneholder servant, klosett og dusjvegger/hjørne. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det registreres utettheter i våtsone. Det dusjes direkte på vegger og guly, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner. Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

7. UNDERETASJE - BAD. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset etter overtakelsen en gang i perioden 1995 til 1998. Det ble ikke skiftet sluk. Det er fliser på gulvet, og det er fliser på veggene i brystningshøyde. Øvre del av vegger har malt glassfiberbev. Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det registreres utettheter i våtsonen. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## TOMTEFORHOLD

8. Drenering. Alder og utførelse på dreneringen er ukjent, men antas å være fra byggetiden. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Jfr. "Rom under terreng". Konsekvens/tiltak. Lokal utbedring må utføres. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### **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**

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

### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass og i dobbel garasje

### **Forsikringsselskap**

Jernbanens Gjensidige

### **Polisenummer**

1775204/1775203

### **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer
- Luft til luft varmepumpe i trapperommet.
- Varmtvannsbereder er på 287 liter, plassert i boden.
- Elektrisk anlegg med 50 AHS, en automatsikring, 2 stk. jordfeilautomater og diverse kurser med skrusikringer.
- Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er montert en luft til luft varmepumpe i trapperommet.

Stråleovn på vaskerom



**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 700 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 648

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

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

Kommunale eiendomsgebyr faktureres i fire terminer pr år med forfall 20. mars, 20. juni, 20. september og 20. desember.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 547 832

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 881 763

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Vannavgift**

Kr 5 000

**Vannavgift år**

2024

### **Info vannavgift**

Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk.

Oppgitt vannavgift er akkumulert opp basert på forbruk mellom 01.04.24-30.06.24.

Denne vil endre seg avhengig av bruk.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 174 i Nordre Follo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3207/104/174:

16.04.1969 - Dokumentnr: 1875 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

24.09.1969 - Dokumentnr: 4776 - Best. om vann/kloakkledn.

VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

22.10.1976 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNE

BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

22.10.1976 - Dokumentnr: 7562 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNE

16.12.1964 - Dokumentnr: 4394 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3207 Gnr:104 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1383480 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0213 Gnr:104 Bnr:174

01.01.2024 - Dokumentnr: 7825 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3020 Gnr:104 Bnr:174

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på bolig datert 24.09.1975

Det foreligger ferdigattest på garasje 28.08.1979

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplaner:

Id 175: SIGGERUDTANGEN NORD. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 25.09.1991

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Id 201906: VEVELSTADVEIEN 109\_111\_113. Planlegging igangsatt. Plantype:

Detaljregulering

Kommuneplan:

Id KPLAN2023: Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034. Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 03.05.2023.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## 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**

5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

142 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 700 000,00))

161 640,- (Omkostninger totalt)

5 861 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 161 640

### **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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

**Oppdragsansvarlig**

Christian Wahl  
Partner / Eiendomsmegler  
christian.wahl@aktiv.no  
Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8  
0476 OSLO  
Tlf: 216 36 363

**Salgsoppgavedato**

15.08.2024



























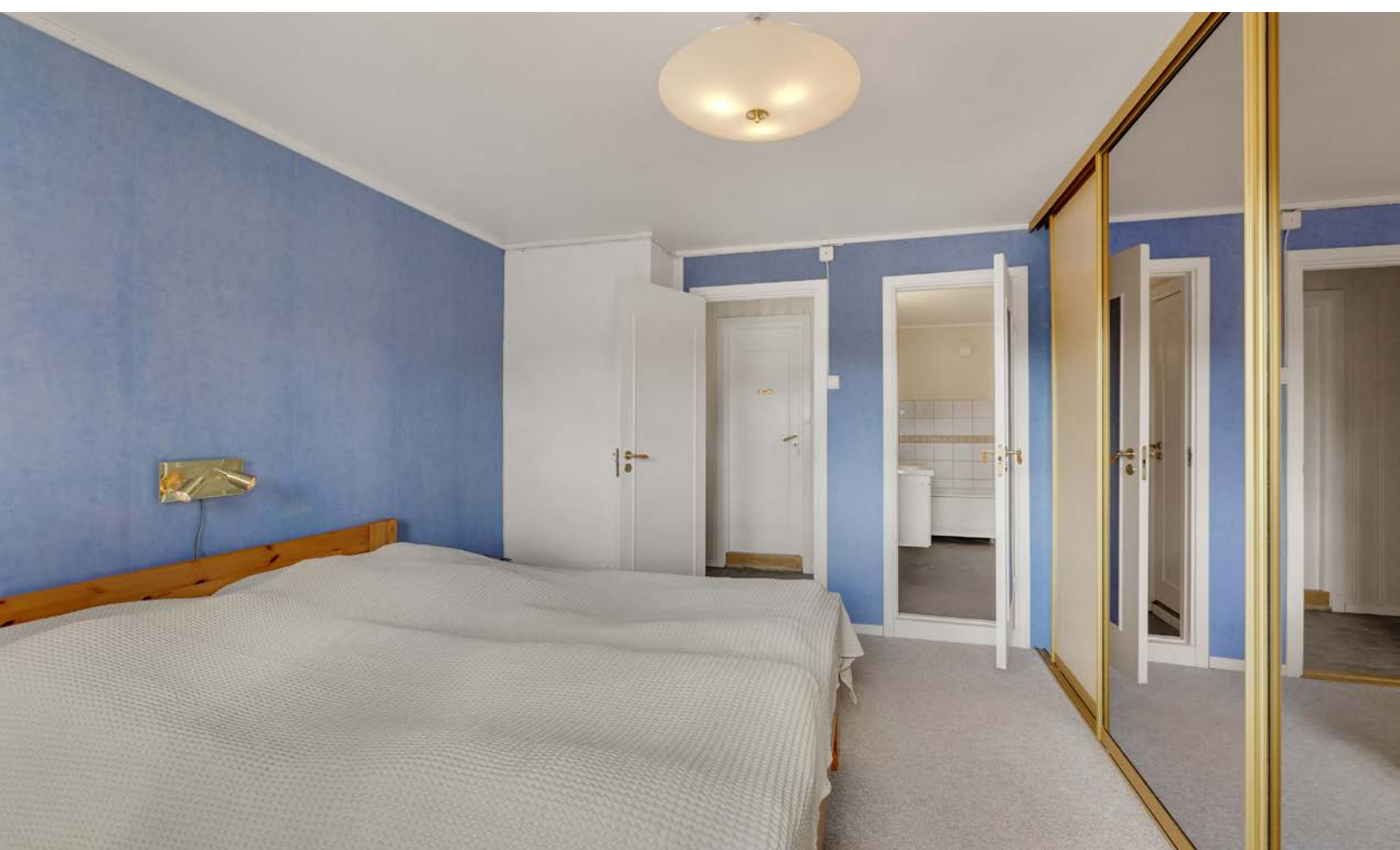










































# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1004240078	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Nils- Peder Øxseth	Marit Øxseth
<b>Gateadresse</b>	
Gaupefaret 14	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SIGGERUD	1404
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	6
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	Jernbanens Gjensidige
Polise/avtalnr.	1775204/1775203

Document reference: 1004240078

## 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

Lekkasje bad, utbedret av forsikringselskap. Ca 20 år siden

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette ligger langt bak i tid, Firmaet er avvirket grunnet at mureren er død. Varmekabler, støp, flislegging på begge bad nede. Elektriker og rørlegger ordnet gjennom murer.

Arbeid utført av

Murer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Underetg i matbod, ved hjørnet mot yttervegg. Oppdaget nå under rydding til tilstandsrapport. Se tilstandsrapport

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vanninnslag ved mur/vegg ve side garasje. Ved muren/enden av vedstabel utenfor. Dette i et fåtall vintre med mye snø. Vekslende snø/regn, frost. Dannelse av issvull. Forebygges med fjerning av snø aktuelle steder.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kabelstrekk til utebod, gjennomgang av elektrisk anlegg etter tilsyn

Arbeid utført av

HI Elektriske

Filer

[206.Mini sluttkontroll.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja, 01.07.2024 av Ski Elektriske

Filer

[EL-sjekk Bolig Gaupefaret 14 utbedret \(1\).pdf](#)

- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 Ar   
 Verdi
- 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



## Tilleggs kommentar

Trelemmer på øvre terrasse fjernes før vinteren. Det er anbefalt forebyggende. Asfalt papp kan skades av is som kan bygge seg opp under trelemmene Viser forøvrig til tilstandsrapport

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Peder Øxseth	ac9e5e416bbf36b62b99fb1f 3eb0127840432cf6	22.07.2024 17:46:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Øxseth	1c845a9c03ffecb3b836a0af 33162303f88fef89	22.07.2024 11:50:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240078

- 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>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Gaupefaret 14, 1404 SIGGERUD  
 NORDRE FOLLO kommune  
 # gnr. 104, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.07.2024

Rapportdato: 12.08.2024

Oppdragsnr.: 12472-1532

Referansenummer: FM2097

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Christian Wahl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



### Rapportansvarlig

*Lars Petter Bjerkebekk*

Lars Petter Bjerkebekk  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@witek.no  
906 35 455



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med underetasje oppført i 1969. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 55 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.  
Fasade/kledning har dels liggende, og dels stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt hovedytterdør.  
Malte balkongdører i tre med 2-lags glass.  
Terrasse både ut fra underetasjen og første etasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, tepper, parkett og laminat.  
Vegger med malt panel/trepanel, diverse malt tapet/strie, malt glassfiberbeveg,  
Himlinger med malte plater, himlingsplater og malt/ubehandlet trepanel.

Antatt betongdekke på oppfylte masser i underetasjen.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe, anboret med en murt peis med innsats.  
Malt tretrapp med lakkerte trinn.  
Malte finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### VASKEROM

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet og vegger med malte plater. Vaskerommet inneholder skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Trepanel i himling, og oppvarming via en stråleovn. Naturlig ventilasjon via luftekanal basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).

### BAD

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulvet, og det er fliser på veggene i brystningshøyde. Øvre del av vegger har malt glassfiberbeveg. Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar.

### BAD 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulvet, og fliser på veggene i dusjsonen. Ellers har veggene malt glassfiberbeveg. Badet inneholder servant, klosett og dusjvegger/hjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og servant.  
Gulvet har laminat, og veggene har malt glassfiberbeveg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Innendig er det synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer  
Luft til luft varmpumpe i trapperommet.  
Varmtvannsbereeder er på 287 liter, plassert i boden.  
Elektrisk anlegg med 50 AHS, en automatsikring, 2 stk. jordfeilautomater og diverse kurser med skrusikringer.  
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Original drenering.  
Antatt støpte fundamenter, og det er grunnmur i  
lettklinkerblokker.  
Tomten er både skrånende og flatere arrondert.  
Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern.  
Utvendige vannledninger er av antatt jernrør.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private  
stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er avvik mellom tegninger og dagens bruk. Bod med utvendig adkomst og terrasser er ikke med på tegninger. Eiere opplyser at boden med utvendig adkomst ikke er søkt/-bygge meldt til kommune.

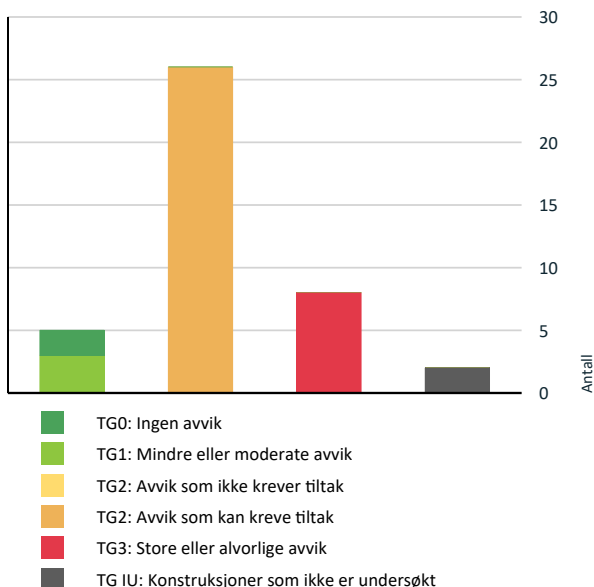
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



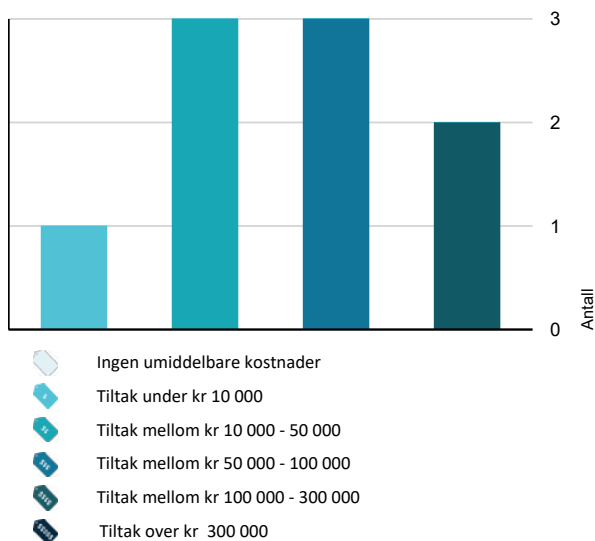
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkongdør første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkongdør underetasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Terrasse ut fra første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Bod med utvendig adkomst	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Eiendomsverdi AS

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier



Tekkingen har begynt å få litt mosegroing. Det anbefales at tekkingen holdes fri for mose i størst mulig grad, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Utstyret er noe malingsø. l.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har dels liggende, og dels stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av kledningen har noe kuing og tørkesprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er viktig med jevnlig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarging av fukt/svertesopp i deler av undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig med jevnlig kontroll/overvåkning av kalde loft.

# Tilstandsrapport



Vepsebol.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

I boligen er det 1 stk. vindu fra 1983, 4 stk fra 2005, 4 stk. 2008 og 8 stk. 1969

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av ulik tid, og har således forskjeller i standard brukslitasje. Det ene stuevinduet har noe behov for justering.

De fleste vinduene skiftet i 2005 og 2008 gis TG 1.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Foreta justering.



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

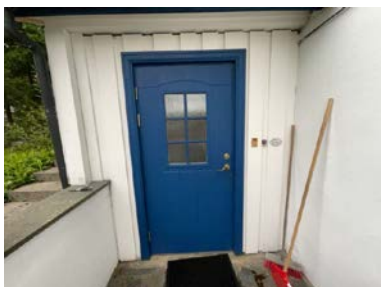
- Det er avvik:

Det er ikke montert terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag.



## Balkongdør første etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Døren har ikke tettelister, noe som gjør at kald trekk kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.



## Balkongdør underetasje

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er ikke montert terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere beslag.



## Terrasse ut fra første etasje

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon. Det er rekkverk i stål/trekonstruksjon, og det er murte murer av lettklinkerblokker.

Gulvet fungerer som tak over boden med utvendig adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassegulv som fungerer som tak over underliggende rom kan på generelt grunnlag være en type konstruksjon med økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

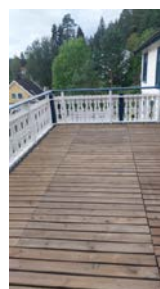
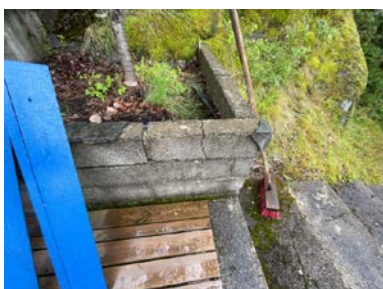
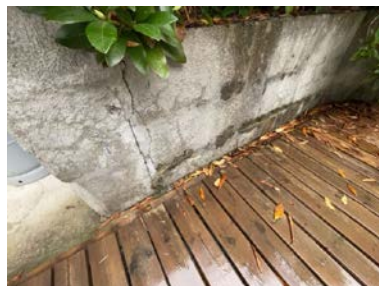
Det registreres vedlikeholdsbehov.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rekkverket skal kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres.

Utføre vedlikehold og overvåk konstruksjonen jevnlig.





# Tilstandsrapport

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra underetasjen er det utgang til terrasse i trekonstruksjoner. Deler av terrassen har støpt gulv med naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

En mindre del av terrassen/trapp ned til plenen mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

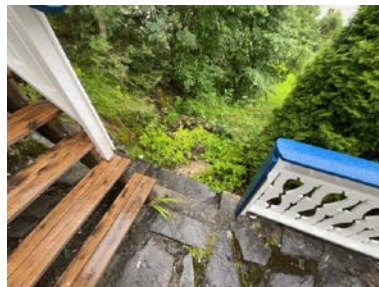
- Påviste skader må utbedres.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres. Terrassebord med råteskader må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råte i enkelte terrassebord.



Manglende rekkverk

## TG 2 Utvendige trapper

Fra garasjen og opp til huset er det støpt trapp i terrenget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen elde og brukslitasje, og det registreres skjevheter. Det er ikke montert håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold, og det anbefales å montere håndløpere.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper - 2

Mellom terrassene er det trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

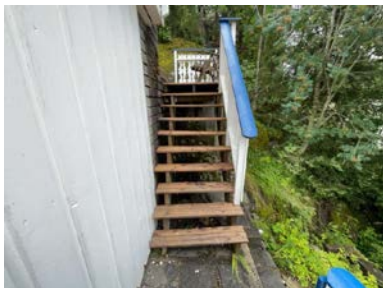
- Det er avvik:

Trappen er bratt, og åpninger mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav må det utføres tiltak.



## Bod med utvendig adkomst

Støpt gulv, og yttervegger oppført av lettklinkerblokker og bindingsverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående avslutningsarbeider.  
Åpen isolasjon i himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille arbeider.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv med fliser, tepper, parkett og laminat.  
Vegger med malt panel/trepanel, diverse malt tapet/strie, malt glassfibervev,  
Himlinger med malte plater, himlingsplater og malt/ubehandlet trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Deler av overflatene har TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det antatt betongdekke på oppfylte masser. Antatt kjellerløst (ingen synlig lufteventiler i mur).

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres skjevheter. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 36 mm innenfor en måleavstand på underkant av 1 meter i det ene soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres knirk. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 19 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Eier opplyser i sin egenerklæring at det har blitt utført radonmåling (1998), og at resultatet var godkjent.

### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, anboret med en murt peis med innsats i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale må økes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har teppe og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hall m/trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er synlige fuktskader i de utforede trekonstruksjonene i boden, og det indikeres høye fuktverdier i hulltakingen tatt fra hallen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt og utbedret årsak, og omfanget på eventuelle skader.  
Jfr. "Drenering".

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har elde og brukslitasje fra byggetiden. Flere dører tar imot terksel/karm og det registreres slitte låsekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas justeringer og vedlikehold. Den enkelte må ellers vurdere behov for tiltak.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet og vegger med malte plater. Vaskerommet inneholder skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Trepanel i himling, og oppvarming via en stråleovn. Naturlig ventilasjon via luftekanal basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Vaskerommet har ikke sluk, og det er ingen oppbrett av membran langs ytterkanter.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

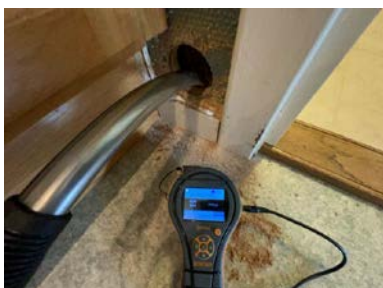
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset etter overtakelsen en gang i perioden 1995 til 1998. Det ble ikke skiftet sluk.

Det er fliser på gulvet, og fliser på veggene i dusjsonen. Ellers har veggene malt glassfiberbev. Badet inneholder servant, klosett og dusjvegger/hjørne.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det registreres utettheter i våtsone.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Ikke hjelpesluk utenfor tett dusjsokkel, og ingen oppbrett av membran i området rundt klokkør.



Utette rørgjennomføringer i våtsone.



Originalt støpejernsluk.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er lecavegger ned mot gulv, og våtrom som tilstøter hverandre. Det ble imidlertid foretatt måling med pigg gjennom utettheter ved rørgjennomføring i vegg, og det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset etter overtakelsen en gang i perioden 1995 til 1998. Det ble ikke skiftet sluk.



# Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet, og det er fliser på veggene i brystningshøyde. Øvre del av vegger har malt glassfiberbevev. Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det registreres utettheter i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

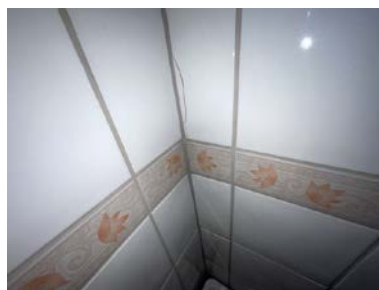
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sprekker i fliser i våtsonen.



originalt støpejernsluk.



Utette rørgjennomføringer i våtsonen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er lecavegger ned mot gulv, og våtrom som tilstøter hverandre. Det ble imidlertid foretatt måling med pigg gjennom utettheter ved rørgjennomføring i vegg, og det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier på befaringstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kjøkkenet har elde og slitasje, men hovedsakelig normal brukslitasje på bakgrunn av alder. Benkeplaten har fuktsvelling ved blandedatteriet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med klosett og servant.  
Gulvet har laminat, og veggene har malt glassfibervev.

#### **Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran lokalisert i bod.

### TG 2 Avløpsrør

Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



Stakeluke

## **TG 2** Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbblad.

## **TG 1** Varmesentral

Det er montert en luft til luft varmepumpe i trapperommet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter, plassert i boden.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 AHS, en automatsikring, 2 stk. jordfeilautomater og diverse kurser med skrusikringer.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

Ski Elektriske Installasjon AS har nylig utført elsjekk, og utført diverse påfølgende arbeider for å lukke enkelte avvik på det elektriske anlegget. Takstingenør henviser til rapport fra Ski Elektriske Installasjon AS datert 05.07.2024.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

1970

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

Ja

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

Ja Lagt inn strøm i bod 2012. H-I Elektro AS.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei En sjelden gang i kraftig torden.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

# Tilstandsrapport

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder og utførelse på dreneringen er ukjent, men antas å være fra byggetiden.

#### Vurdering av avvik:

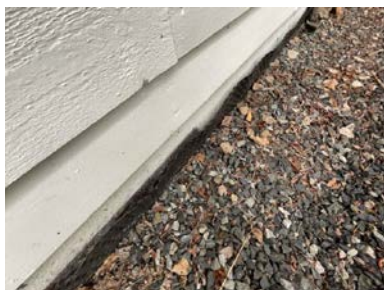
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Jfr. "Rom under terreng".

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt støpte fundamenter, og det er grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har noe vedlikeholdsetterslep.

Store deler av grunnmur er skjult under terreng, og innebygd i trekonstruksjon i underetasjen, så observasjonene er meget begrenset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenghold

Tomten er både skrånende og flatere arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets bygningskropp, noe som automatisk genererer TG 3 etter NS 3600.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas å være av støpejern.

Utvendige vannledninger er av antatt jernrør.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være fra 1969.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Antatt byggeår, ferdigattest fra 1979.

#### Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv og ringmur. Ytterveggene er oppført av bindingsverk, og det er saltak yttertak i trekonstruksjoner. Fasadene er kledd med bordkledning, og taket er teknet med betongtakstein. Adkomst er via 2 stk. vippeporter og en sidedør.

Vedlikehold ol;

Det registreres sprekker i gulv og ringmur, og gulvet har forvitnings skader.

Garasjen er ikke vurdert på tilstandsnivå.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93			93	53
Underetasje	93	33		126	87
<b>SUM</b>	<b>186</b>	<b>33</b>			<b>140</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>219</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Vaskerom		
Underetasje	Vindfang , Bod , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2, Hobbyrom	Bod utvendig adkomst	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik mellom tegninger og dagens bruk. Bod med utvendig adkomst og terrasser er ikke med på tegninger. Eiere opplyser at boden med utvendig adkomst ikke er søkt/-bygge meldt til kommune.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	183	36
Garasje	0	47

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2024	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Marit Øxseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	174		0	1677.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gaupefaret 14

### Hjemmelshaver

Øxseth Marit, Øxseth Nils Peder

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Siggerud i Nordre Follo kommune. Området har nærhet til skole, barnehage, dagligvareforretning og kollektivtransport. Det er nærhet til friluftsområder med fine turmuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Tomten som er dels skrånende består av opparbeidet grøntareal slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	1995

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanens Gjensidige	1775204/1775203			

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2024	Utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Megler	12.08.2024	Diverse opplysninger fra kommune.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

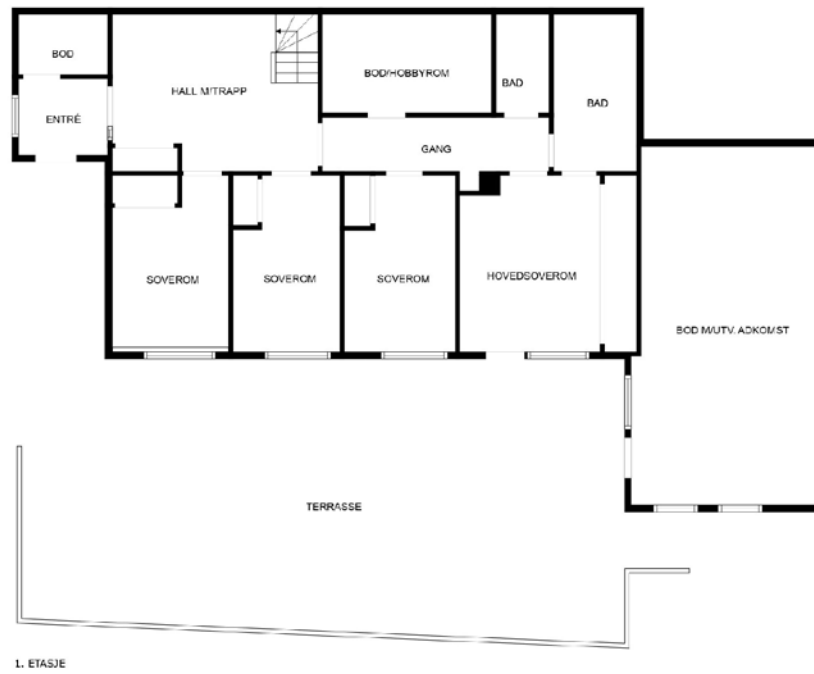
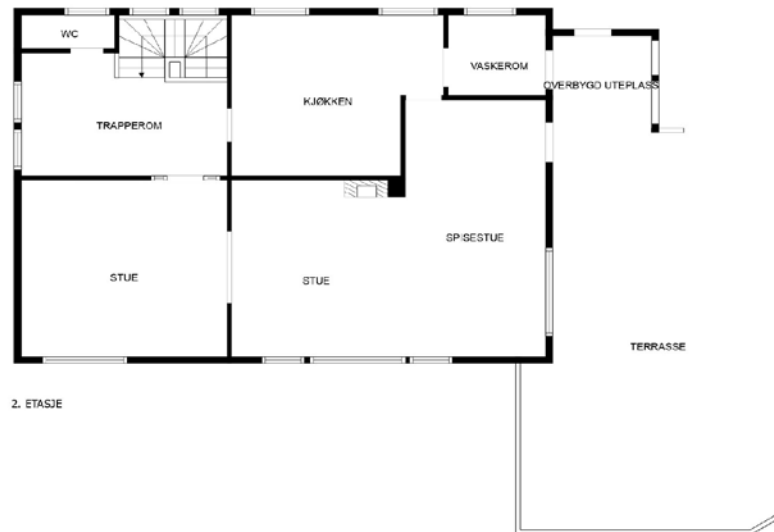
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM2097>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# Nabolagsprofil

Gaupefaret 14 - Nabolaget Siggerud - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Siggerud Linje 515, 516, 517	5 min 0.4 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	10 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19 km
Oslo Gardermoen	50 min

## Skoler

Siggerud skole (1-10 kl.) 413 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	13 min 9.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	16 min 13.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Siggerudhallen - Nordre Follo kommu... 6 min

«Nær skogen. Svært gode turmuligheter. Masse skimuligheter. Kort vei til Oslo.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

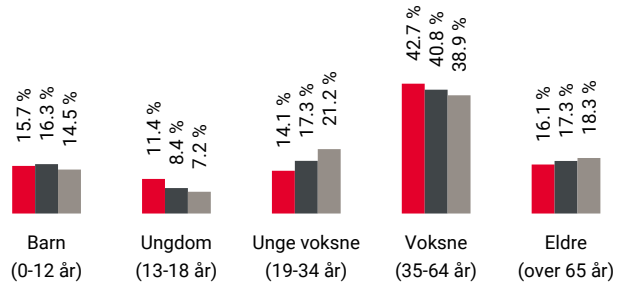
Godt vennskap 77/100



## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siggerud	1 491	576
Nordre Follo kommune	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Siggerud barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Siggerud Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Siggerud Post i butikk, PostNord	13 min 1 km
Joker Langhus Søndagsåpent	7 min 4.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Siggerud Idrettspark	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km
Siggerudhallen	8 min
Aktivitetshall	0.6 km
PULS Bøleråsen	10 min
Puls Langhus	12 min

## Boligmasse

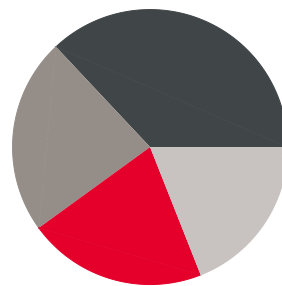


83% enebolig  
17% annet

## Varer/Tjenester

Langhus Nærsenter	10 min
Boots apotek Rett Hjem	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
23% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

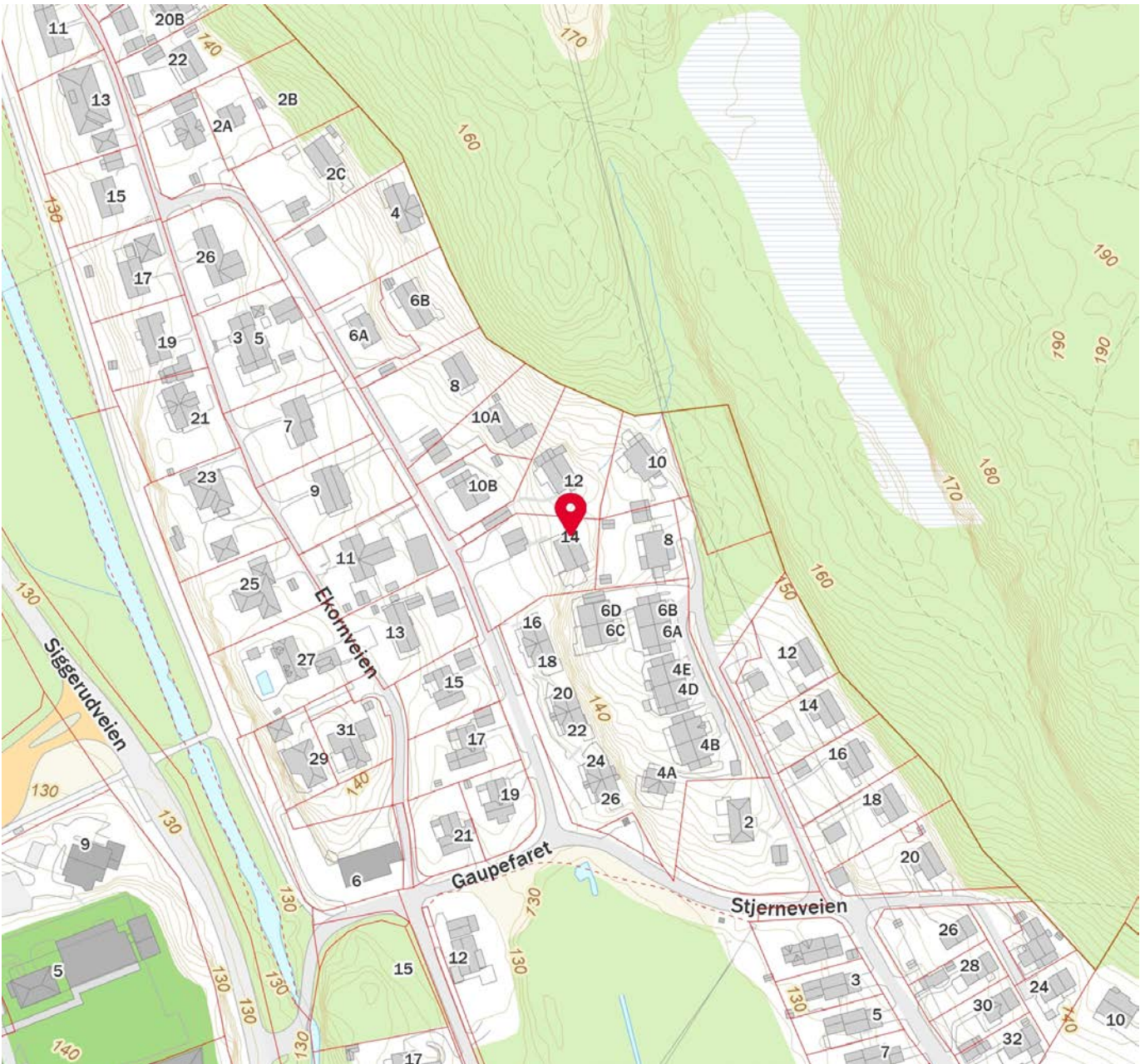
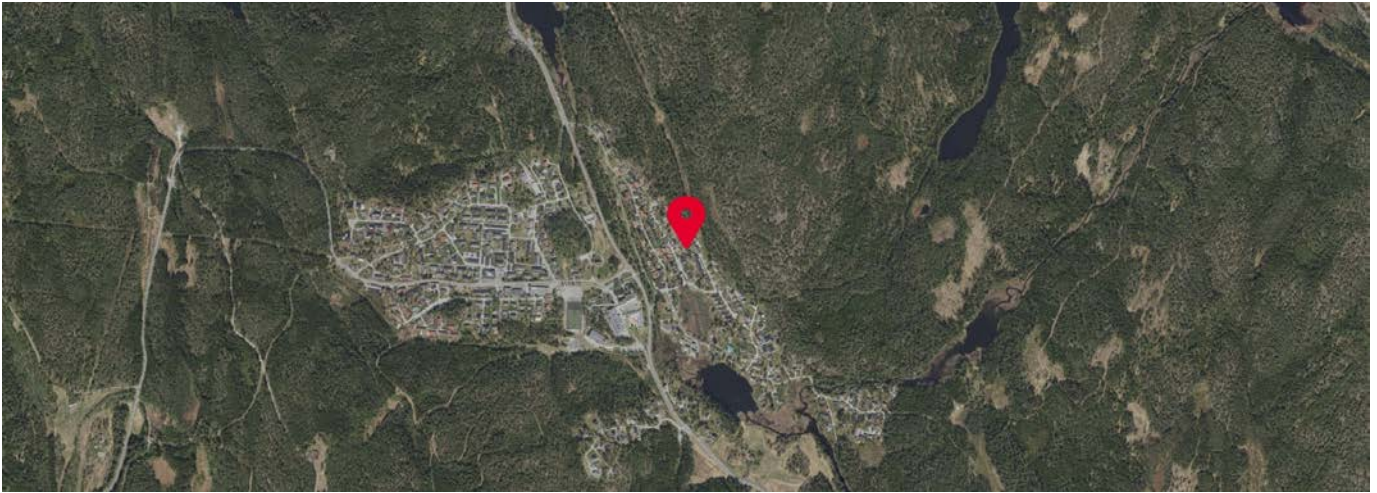



0% 43%

Siggerud  
 Nordre Follo kommune  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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”*

Rettt 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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: Gaupefaret 14  
1404 SIGGERUDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445  
E-post: christian.wahl@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