

aktiv.

Fartein Valens vei 103, 1410 KOLBOTN

**Sjarmerende og familievennlig  
rekkehus med skjermet terrasse.  
Attraktiv beliggenhet vest for  
sentrum. Garasjeplass.**



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

## Danyal Razzaq

**Mobil** 919 22 699

**E-post** danyal.razzaq@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 156 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 356 240,-  
**Selger:** Kjell Rune Stake  
Wenche Stake

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 126/126 kvm  
**Tomtstr.:** 174.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 247, bnr. 489  
**Oppdragsnr.:** 1009240113

# Velkommen!

Velkommen Fartein Valens vei 103!

Sjarmerende rekkehus med gjennomgående koselige og velholdte rom. Generelt store vindusoverflater, og solrik terrasse omringet av idyllisk natur. Dette rekkehuset tilbyr den perfekte balansen mellom privatliv og fellesskap. Bli med på visning og opplev et hjem som inviterer til familieliv, med lunhet, komfort og funksjonalitet i fokus. Sentral beliggenhet vest for sentrum i en attraktiv del av Kolbotn. Gangavstand til blant annet Gjersjøen med tur, bade- og fiskemuligheter.

Høydepunkter:

- Garasjeplass
- Skjermet terrasse
- Rolig og barnevennlig
- 2 bad/wc
- Vaskerom
- Tur og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	75
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 126 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, bad/wc og 2 boder.

#### 1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Gang, bad/wc, kjøkken og stue.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

30 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### Kommentar:

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke.

1.Etasje: Trappegang/stue, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup> (TBA).

Underetasje: Entré, trapperom, kjellerstue, 2 soverom, 2 boder, vaskerom og bad/wc.

Takhøyden ble målt til ca. 2,37 m.

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

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

Det foreligger bodkjent byggetegning datert 22.09.1981 og ferdigattest datert

18.10.1982. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag gang og stue i åpen

løsning. U.etg: Samsvarer med byggetegning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert

ca. 1,70 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres

tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

#### Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk

forskrift?

Ja, takverk i trekonstruksjon uten brannhemmende materialer mot nabo - redusert brannsikret.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

174.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, steinheller og terrasseplattning. Hellelagt uteplass ved inngangssiden. Delvis naturtomt med naturlig vegetasjon ved baksiden av boligen. Felles asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

### **Beliggenhet**

Sentral beliggenhet vest for sentrum i en attraktiv del av Kolbotn. Dette er et meget barnevennlig med flere lekeplasser i området, og trygg skolevei. Gangavstand til blant annet Gjersjøen med tur, bade- og fiskemuligheter.

Ca 15-20 min gange til Kolbotn sentrum.

I Kolbotn sentrum finner du alt av servicetilbud, butikker og Kolbotn Torg med ca 60 forretninger, spisesteder, legesenter og treningssenter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus.

Gode kollektivforbindelser, blant annet er det bussholdeplass med buss til Oslo i nærheten av boligen. Samt kort avstand til Kolbotn sentrum som er knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

Kolbotn togstasjon: Toget går hvert 15. minutt på hverdager store deler av døgnet.

Toget bruker ca 18 minutter til Oslo S.

Buss: Gangavstand til 83-bussen som bruker ca 25 min til Bjørvika. Hyppige avganger (avganger hvert 15.minutt på hverdager store deler av døgnet). Nattbuss i helgene.

Perfekt beliggenhet for aktive voksne og barn, med flotte tur, bade- og fiskemuligheter rundt Gjersjøen. Ingierkollen slalåmbakke og kunstgressbane befinner seg også i nærmiljøet. I tillegg kort avstand til Sørmarka.

18-hulls golfbane på Oppegård og ulike treningssentre. Kort kjøretur-/sykkelavstand til Sofiemyr svømme- og idrettshall og Bunnefjorden/Oslofjorden med badeplasser på blant annet Hvervenbukta og Ingierstrand.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Norsk Taksering AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Rekkehus over 2 etasjer oppført i 1982. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk/betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i treverk og undertak med trefiberplater. Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malt trevinduer med 2-lags datert 2015 syd side, samt malte trevinduer med 2-lags datert 1982 i stue i 1.etg. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Malt terrassedør i tre med 2- lags glass datert 1982. Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup>. Terrassegulv i impregnert treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Manuelle solmarkiser over vinduer i 1.etg syd side. Elementpipe fra byggeår. Beslått med heltrukket beslag over tak.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2008: Satt inn Norema kjøkken (utskiftning av stekeovn og platetopp i senere tid)

2008: Pusset opp bad/wc i 1.etg

2009: Lagt takshingel for ca. 15 år siden (utført av Follo Tak)

2015: Etterisolert yttervegg og skiftet trepanel syd side (framsiden)

2015: Malt utvendig trekledning

2015: Utskiftning av vinduer syd side

2015: Utskiftning av ytterdør

2015: Bygget terrasseplattning

2015: Montert solmarkiser

1996: Pusset opp bad/wc i u.etg (utskiftning av servantinnredning, speil og dusjkabinett i senere tid)

Annet: Oppgradert sikringsskap, utskiftning av varmtvannsbereder samt byttet ut flere innerdører i senere tid, ukjent årstall.

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglærte personer

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort?

Svar: Ca. 2008, hele badet i 2. etg.

2.2. Ble tettsjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

2.3. Hvem er arbeidet utført av? Evt. firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Usikker, selskapet er lagt ned.

2.5. Er forholdet byggemeldt?

Svar: Ja

10.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har lagt nytt tak.

10.2. Hvem er arbeidet utført av? Evt. firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Svar: Follo Tak

### **Innhold**

1. etasje: Gang, bad/wc, kjøkken, stue, samt stor veranda.

Underetasje: Entré, trapperom, kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, bad/wc og 2 boders.

### **Standard**

Overflater:

Gulv i 1. etg. med eikeparkett, gulv i underetasje med flis og laminat. Gulvbelegg i boders.

Vegger består hovedsaklig av tapetserte vegger og malte tapet. Gipsplater på vegger i bod. Himlinger med malte plater og trepanel.

Entré:

Praktisk entré med flislagt gulv, sittebenk og garderobeskap for oppbevaring av yttertøy.

Stue:

Lys og romslig stue med fin inndeling av ulike soner for møblering. Store vindusoverflater gir rikelig med lys og flott utsikt rett ut til skog og natur. Boligen har den perfekte balansen av å føles privat og skjermet, samt være endel av et fellesskap

med naboer. Fra stuen har boligen utgang til skjermet og idyllisk terrasse.

#### Kjøkken:

Fra stuen har boligen videre inngang til kjøkkenrom med Norema kjøkkeninnredning fra 2008. Kjøkkenet har takhøy innredning og hvite profilerte fronter, inneholder 2 stk. vitrineskap med glasshykker og belysning. Benkeplate i imitert tre og flislagt vegg over benkeplate. Kjøkkenet har godt arbeidslys med belysning under overskaper. Integriert Electrolux induksjonstopp og stekeovn, ellers frittstående kjøle/fryseskap. Plass til hyggelig kjøkkenbord med utsyn mot nabolaget.

#### Bad 1. etg.:

Flislagte gulv og vegger. Downlights i himling. Badet inneholder gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, dusjhjørne med dusjforheng.

#### Soverom:

Boligen har tre gode soverom, ett av de med stor skyvedørsgarderobe. To av soverommene er plassert i underetasjen, mens det tredje er plassert i 1. etasje og er idag innredet som kontor/stue.

#### Kjellerstue:

Lun og god kjellerstue med vedovn. Kjellerstuen er den perfekte plass for å eksempel tilbringe egentid eller å samle vennegjengen for barna.

#### Bad underetasje:

Flislagt gulv og vegger, varmekabler i gulv. Badet inneholder gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, speilskap med belysning, høyskap også i høyglans utførelse og dusjkabinett.

Boligen har et lite praktisk vaskerom med kum, varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin. Ellers har boligen god lagringsplass i to boder plasser i underetasjen.

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

#### Forhold som har fått TG2:

##### Taktekking:

Taket er tekket med takshingel. Det ble lagt ny takshingel for ca. 15 år siden iflg. eier (utført av Follo Tak). Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Taket har ru overflate (takshingel) med liten takvinkel. Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø.

Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.

Etterisolert yttervegg og skiftet trepanel syd side (framsiden) i 2015. Malt utvendig trekledning i 2015.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er avvik:

- Utvendig trekledning ligger ned mot terrassedekket og er utsatt for fukt. Deler av trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis synlig værslitasje og oppsprekk i trevirke/trepaneler. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Takkonstruksjon/Loft:

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i treverk og undertak med trefiberplater. Tilgang til kaldtoft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatt i bjelkelag over 1.etg. Takkonstruksjon er luftet med luftespalte ved takraft/gesims.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget. Undertaket er stedvis misfarget. Synlig fuktskjolde og noe svertesopp i undertak mot nabo. Takverk i trekonstruksjon uten brannhemmende materialer mot nabo - redusert brannsikret. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være fuktskjolde og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

#### Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags datert 1982 i stue i 1.etg.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Dører - Terrassedør:

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1982.

#### Det er avvik:

- Mer enn forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater:

Gulv 1.etg: Eikeparkett i trappegang/stue, kjøkken og stue.

Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i trapperom, kjellerstue og i begge soverom.

Gulvbelegg i begge boder.

Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig tapetserte vegger og malt tapet. Gipsplater i boder.

Himlinger i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og trepanel.

Det er avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater. Parkettgulv i 1.etg har stedvis overflateriper, bruksslitasje og glipper. Fuktskadet parkettgulv foran kjøle-/fryseskap i kjøkken.

Laminatgulv i u.etg har stedvis antydning til svelling i skjøter. Stedvis løs tapet i trappeløp etter tidligere lekkasje fra taket (utbedret av Follo Tak ca. 2009). Stedvis synlig bruksmerker/bruksslitasje på veggflater i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak:

- Skadet parkettgulv i 1.etg må skiftes ut. Ellers, normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted:

Elementpipe fra byggeår. Beslått med heltrukket beslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Mulighet for å sette inn peis i stue i 1.etg. Peisovn fra byggeår i kjellerstue. Ubrennbar dekkplate av kobber e.l på gulv under peis. Sotluken er lokalisert ved siden av peisovn. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Eldre peis/vedovn i kjeller. Sotluken har rustdannelse og rennemerker.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Rom Under Terreng:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue og oppdaget konstruksjon av multielement/multimur. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskade på befaringsdagen. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Multielement/multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum e.l.

Multielement/multimur ble lansert på slutten av 70-tallet, og var mye i bruk på 80- og 90- tallet som grunnmur i rekkehus og eneboliger med innredete underetasjer.

Konstruksjonstypen har høy risiko for fukt-, mugg- og råtesopp-skader.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

#### Innvendige trapper:

Tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper.

Trappetrinn i lakkert eik e.l.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har noe bruksslitasje grunnet alder. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det ble målt ca. 17 cm åpninger i rekkverk (mellom rekkverksbordene). Dagens forskriftskrav gjelder - rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Innvendige dører:

Hvite profilerte innerdører (lettdører) samt innerdør med glassfelt i 1.etg. Heltre furu fyllingsdører, innerdør med glassfelt, samt glatte laminerte dører i u.etg. Det er byttet ut flere innerdører i senere tid.

Det er avvik:

- Stedvis synlige bruksslitasje på dørblader, karmen og listverk. Den ene boddøren i u. etg har skade/hull i dørbladet.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning på sikt

Overflater og innredning (kjøkken):

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med glasshyller og belysning og laminerte benkeplater i imitert tre. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrens kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og frysenskap. Integriert Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber. Avløpsrør i pvc/plast. Stekeovn og platetopp er skiftet ut i senere tid. Normal slitasje og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Fuktskadet parkettgulv foran kjøle-/frysenskap.

Konsekvens/tiltak:

- De påviste skader må utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hovedstoppekrane og vannmåler er lokalisert i kjellerbod. Stoppekrane i kjellerbod og kjøkken. Utvendig tappekrane ved terrasseplattning. Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er kobberrør: 25 - 75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør. Irr på vannrør ved stoppekrane.

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.

Avløpsrør:

Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrek i pvc/plast fra byggeår. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være

vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Nyere type 200 liter Høiax varmtvannsbereder. Ukjent eksakt årstall. Berederen er plassert i vaskerom med sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er på 1950 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet trede i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å byttet ut varmtvannsbereder.

Elektrisk oppvarming:

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc i u.etc.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Eldre panelovner og varmekabler. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i entré: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, 3 stk jordfeilbrytere og 7 fordelingskurser med

automatsikringer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600. 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 forenklete 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.

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. 1982

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

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

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

Ja. Det er utført diverse elektriske arbeider i boligen gjennom årene - bla. montert utelamper, stikkontakter samt oppgradert sikringsskap. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999.

Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering:

Grunnmursbeskyttelse og drensssystem fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er utførelse og evt. materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter:

Støpt betongsåle. Grunnmur i multielement/multimur. Grunnmuren er et ferdig isolert bygningselement.



Vurdering av avvik:

- Multielement/multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum e.l. Multielement/multimur ble lansert på slutten av 70-tallet, og var mye i bruk på 80- og 90- tallet som grunnmur i rekkehus og eneboliger med innredete underetasjer. Konstruksjonstypen har høy risiko for fukt-, mugg- og råtesoppskader.

Konsekvens/tiltak:

- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Ingen opplysninger vedr. utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Generell:

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Badet ble pusset opp i 2008 (sluket ble ikke byttet). Det foreligger ingen dokumentasjon, utførende selskap er lagt ned.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er opprinnelig underliggende linoleumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Generell (vaskerom):

U.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med linoleumsbelegg, tapetserte vegger og himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål med togreps blandebatteri. Tørkeskap samt opplegg og plass for vaskemaskin. Frittstående Høiax varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Original standard.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er linoleumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Generell bad underetasje:

U.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Høyskap i lik utførelse. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Badet ble pusset opp i 1996 (sluket ble ikke byttet). Det er skiftet ut servantinnredning, samt montert speil, høyskap og dusjkabinett i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er opprinnelig underliggende linoleumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. Noe svakt fall til sluk - det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Stedvis slitasje på overflater, toalett og dusjkabinett. Vannet renner tregt til ut avløpsventil i servant. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### **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**

Boligen disponerer 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er opplegg for å montere elbil lader på parkeringsplassen.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

1985601/149

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner generelt i boligen, samt varmekabler i gulv på bad. I tillegg har boligen vedfyring i vedovn.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 200 000

**Kommunale avgifter**

Kr 17 149

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Vann, avløp, feiing og renovasjon.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 605 973

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 102 696

**Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, og abonnement til tv og internett. Det betales ca. kr. 10 000,- per år til interesselaget.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 247, bruksnummer 489 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:

3207/247/489:

11.10.1982 - Dokumentnr: 9025 - Best om garasje/parkering

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

14.05.1982 - Dokumentnr: 4222 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3207 Gnr:247 Bnr:445

01.01.2020 - Dokumentnr: 203580 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0217 Gnr:47 Bnr:489

01.01.2024 - Dokumentnr: 115208 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:247 Bnr:489

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.10.1982 som omfatter nybygg av Fartein Valens vei 101, 103 og 105.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.10.1982.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2023

Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 03.05.2023

Delarealer: Delareal 175 m

KPHensynsonenavn: H110

KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal: 175 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: INGIEÅSEN

Reguleringsplaner

Id: 4713

Navn: VESTRE INGIERÅSEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.01.1981

Delarealer: Delareal 175 m

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn: G3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Id: 202303

Navn: Trollåsveien 30-36

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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**

Salgsoppdrag

6 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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



---

156 240 (Omkostninger totalt)  
166 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
169 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 356 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 366 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 369 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 156 240

### **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 dekningsalg 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 80 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 69 813,-. Utleggene omfatter fotograf, inneståelse, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr, vissing, tingl. av urådighet og utlegg kommunale avgifter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende kr 3 300,- pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

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

### **Salgsoppgavedato**

04.11.2024





















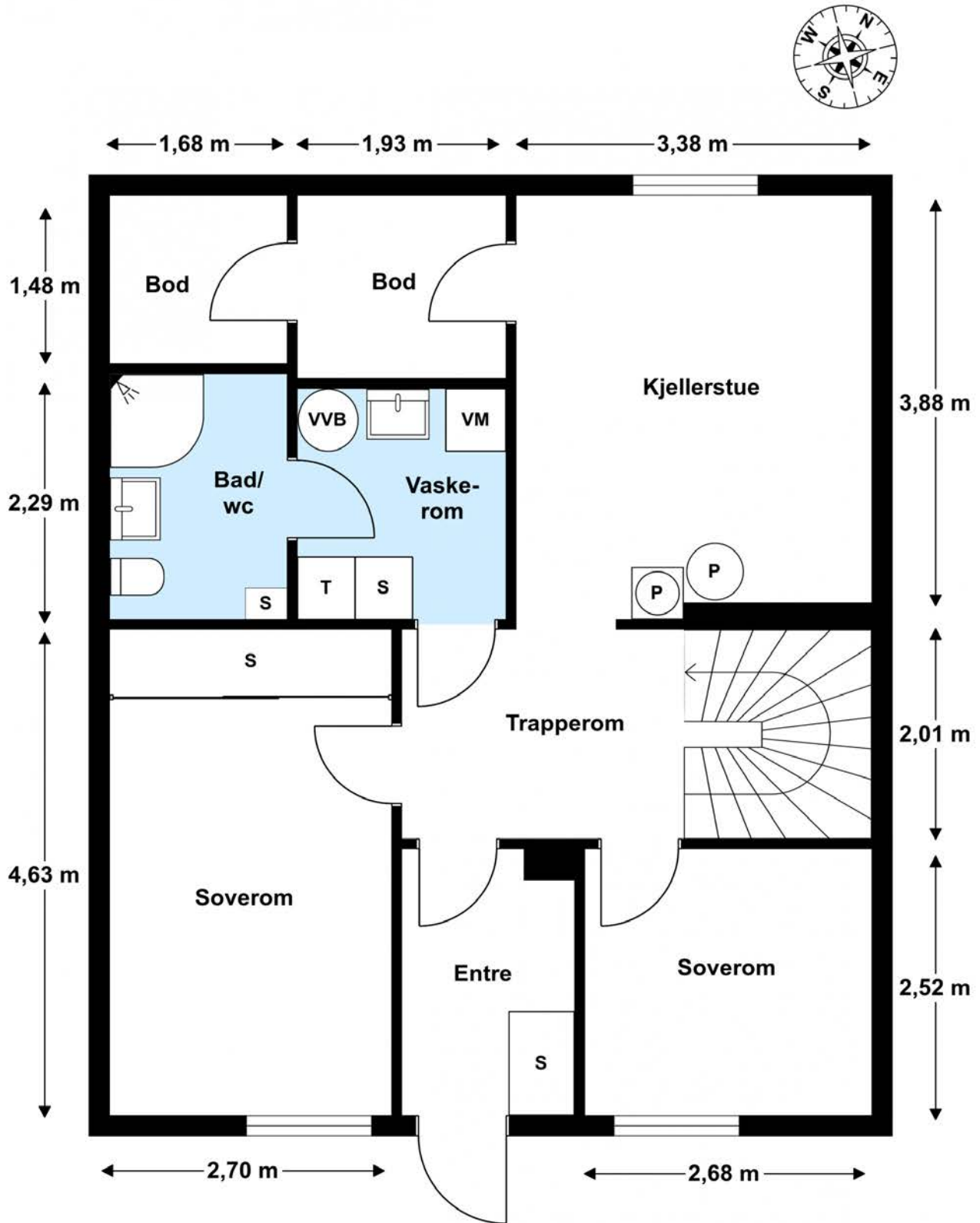






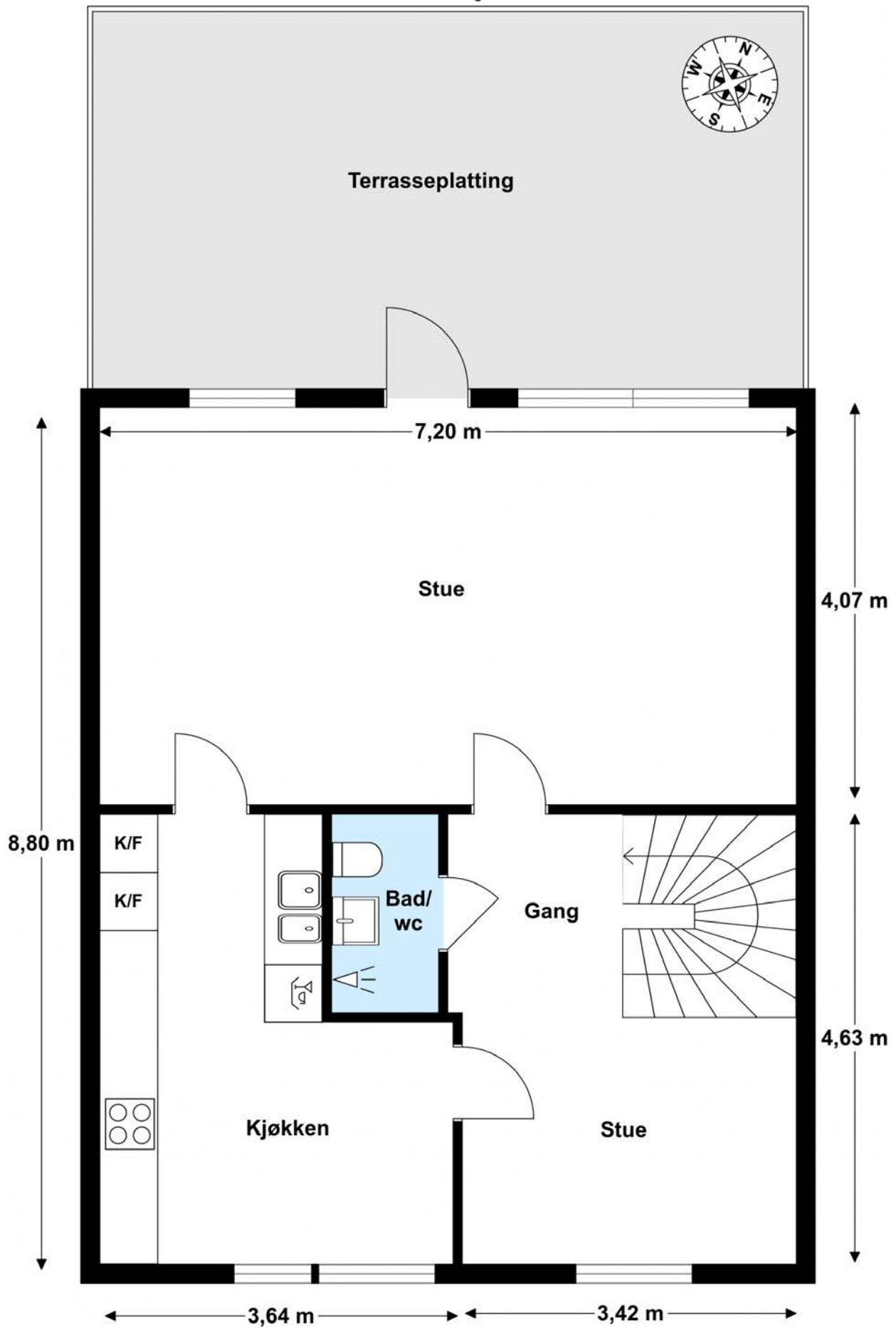


# Underetasje





# 1. Etasje



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fartein Valens vei 103, 1410 KOLBOTN

 NORDRE FOLLO kommune

 # gnr. 247, bnr. 489

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 13372-3963

Referansenummer: BR6403

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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.



### Rapportansvarlig

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



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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

Rekkehus over 2 etasjer oppført i 1982. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk/betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2008: Satt inn Norema kjøkken (utskiftning av stekeovn og platetopp i senere tid)

2008: Pusset opp bad/wc i 1.etg

2009: Lagt takshingel for ca. 15 år siden (utført av Follo Tak)

2015: Etterisolert yttervegg og skiftet trepanel syd side (framsiden)

2015: Malt utvendig trekledning

2015: Utskiftning av vinduer syd side

2015: Utskiftning av ytterdør

2015: Bygget terrasseplattning

2015: Montert solmarkiser

1996: Pusset opp bad/wc i u.etg (utskiftning av servantinnredning, speil og dusjkabinett i senere tid)

Annet: Oppgradert sikringsskap, utskiftning av varmtvannsbereider samt byttet ut flere innerdører i senere tid, ukjent årstall.

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

## Rekkehus - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i treverk og undertak med trefiberplater. Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malt trevinduer med 2-lags datert 2015 syd side, samt malte trevinduer med 2-lags datert 1982 i stue i 1.etg. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1982. Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup>. Terrassegulv i impregnert treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Manuelle solmarkiser over vinduer i 1.etg syd side. Elementpipe fra byggeår. Beslått med heltrukket beslag over tak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Gulv 1.etg: Eikeparkett i trappegang/stue, kjøkken og stue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i trapperom, kjellerstue og i begge soverom. Gulvbelegg i begge bodar. Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig tapetserte vegger og malt tapet. Gipsplater i bodar. Himlinger i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og trepanel. Innvendig pusset og malt pipeløp. Mulighet for å sette inn peis i stue i 1.etg. Peisovn fra byggeår i kjellerstue. Ubrennbar dekkplate av kobber e.l på gulv under peis. Tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Hvite profilerte innerdører (lettdører) samt innerdør med glassfelt i 1.etg. Heltre furu fyllingsdører, innerdør med glassfelt, samt glatte laminerte dører i u.etg. Garderobeskap med hvite glatte/laminerte fronter i entré. Skyvedørgarderobe med speildør og laminert front i imitert tre i et soverom.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

1.etg: Bad/wc med flislagt gulv, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Badet ble pusset opp i 2008 (sluket ble ikke byttet).

U.etg: Vaskerom med linoleumsbelegg, tapetserte vegger og himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål med togreps blandebatteri. Tørkeskap samt opplegg og plass for vaskemaskin. Frittstående Høiax varmtvannsbereider. Naturlig avtrekk. Original standard.

U.etg: Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Høyskap i lik utførelse. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Badet ble pusset opp i 1996 (sluket ble ikke byttet). Det er skiftet ut servantinnredning, samt montert speil, høyskap og dusjkabinett i senere tid.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med glasshyller og belysning og laminerte benkeplater i imitert tre. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap. Integrert Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere type 200 liter Høiax varmtvannsbereder. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjellerbod. Utvendig tappekran ved terrasseplating. Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrekk i pvc/plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Telenor tv- og internett tilknytning. Verisure boligalarm. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc i u.etg. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i entré: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, 3 stk jordfeilbrytere og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drencsystem fra byggeår. Støpt betongsåle. Grunnmur i multielement/multimur. Grunnmuren er et ferdig isolert bygningsselement. Eiendommen ligger i skrånende terreng (1.etg og u.etg). Forholdsvis flatt terreng ved begge sider av boligen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

Det foreligger bodkjent byggetegning datert 22.09.1981 og ferdigattest datert 18.10.1982. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag gang og stue i åpen løsning. U.etg: Samsvarer med byggetegning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert ca. 1,70 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

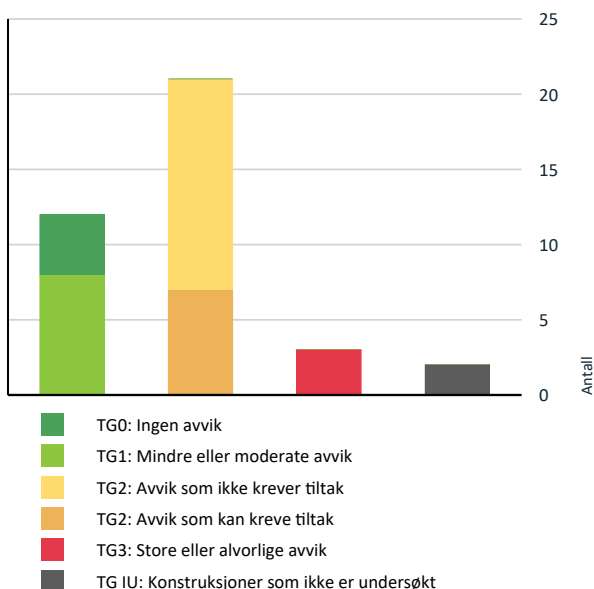
### Utebod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



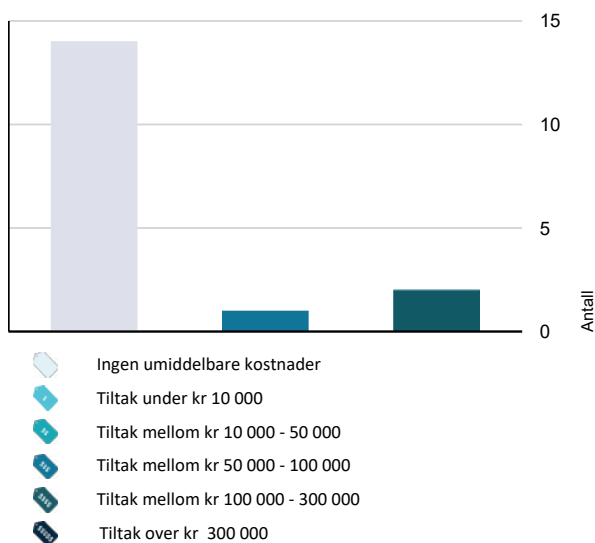
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

---

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

---

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

---

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1982

### Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

### Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Eldre bygning med moderniseringsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takshingel. Det ble lagt ny takshingel for ca. 15 år siden iflg. eier (utført av Follo Tak). Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har stedvis mosedannelse.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste.

### Vurdering av avvik:

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

Taket har ru overflate (takshingel) med liten takvinkel. Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

### Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etterisolert yttervegg og skiftet trepanel syd side (framsiden) i 2015. Malt utvendig trekledning i 2015.

### **Vurdering av avvik:**

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Utvendig trekledning ligger ned mot terrassedekket og er utsatt for fukt. Deler av trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis synlig værslitasje og oppsprekk i trevirke/trepaneler. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i treverk og undertak med trefiberplater. Tilgang til kaldtoft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatt i bjelkelag over 1.etg. Takkonstruksjon er luftet med luftespalte ved takraft/gesims.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget. Synlig fuktskjolde og noe svertesopp i undertak mot nabo. Takverk i rekonstruksjon uten brannhemmende materialer mot nabo - redusert brannsikret. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være fuktskjolde og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft



Misfarget undertak og fuktskjolde i undertak

## 1 TG 1 Vinduer - Syd side

Malt trevinduer med 2-lags datert 2015 syd side. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags datert 1982 i stue i 1.etg.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 1 TG 2 Dører - Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1982.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup>. Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregneret treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Merknad: Terrassegulvet var vått på befaringsdagen, slitasjegrad var derfor vanskelig å vurdere. Terrassen ble bygget i 2015 iflg. eier.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

## TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk solmarkise ved terrasse. Manuelle solmarkiser over vinduer i 1.etg syd side.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv 1.etg: Eikeparkett i trappegang/stue, kjøkken og stue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i trapperom, kjellerstue og i begge soverom. Gulvbelegg i begge boder.

Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig tapetserte vegger og malt tapet. Gipsplater i boder.

Himlinger i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og trepanel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Parkettgulv i 1.etg har stedvis overflateriper, bruksslitasje og glipper. Fuktskadet parkettgulv foran kjøle-/fryseskap i kjøkken. Laminatgulv i u.etg har stedvis antydning til svelling i skjøter. Stedvis løs tapet i trappeløp etter tidligere lekkasje fra taket (utbedret av Follo Tak ca. 2009). Stedvis synlig bruksmerker/bruksslitasje på veggflater i enkelte rom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Skadet parkettgulv i 1.etg må skiftes ut. Ellers, normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## 1 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Beslått med heltrukket beslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Mulighet for å sette inn peis i stue i 1.etg. Peisovn fra byggeår i kjellerstue. Ubrennbar dekkplate av kobber e.l på gulv under peis. Sotluken er lokalisert ved siden av peisovn. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Eldre peis/vedovn i kjeller. Sotluken har rustdannelse og rennemerker.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue og oppdaget konstruksjon av multielement/multimur. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskade på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Multielement/multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum e.l. Multielement/multimur ble lansert på slutten av 70-tallet, og var mye i bruk på 80- og 90- tallet som grunnmur i rekkehus og eneboliger med innredete underetasjer. Konstruksjonstypen har høy risiko for fukt-, mugg- og råtesopp-skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue

## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik e.l.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har noe bruksslitasje grunnet alder. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det ble målt ca. 17 cm åpninger i rekkverk (mellom rekkverksbordene). Dagens forskriftskrav gjelder - rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

### Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører (lettdører) samt innerdør med glassfelt i 1.etg. Heltre furu fyllingsdører, innerdør med glassfelt, samt glatte laminerte dører i u.etg. Det er byttet ut flere innerdører i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlige bruksslitasje på dørblader, karmen og listverk. Den ene boddøren i u.etg har skade/hull i dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning på sikt.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte/laminerte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med speildør og laminert front i imitert tre i et soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights.



# Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og innfliset speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Badet ble pusset opp i 2008 (sluket ble ikke byttet). Det foreligger ingen dokumentasjon, utførende selskap er lagt ned.

## Vurdering av avvik:

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

Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er opprinnelig underliggende linoleumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad/wc i 1.etg



Bad/wc i 1.etg



Plastsluk med stakemutter fra byggeår og originalt linoleumsbelegg

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjøkken (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill og bindingsverk i treverk samt gipsplate mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende kjøkken

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

U.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med linoleumsbelegg, tapetserte vegger og himling med malte plater. Skyllekum i rustfritt stål med togreps blandebatteri. Tørkeskap samt opplegg og plass for vaskemaskin. Frittstående Høiax varmtvannsbereider. Naturlig avtrekk. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Original standard.

#### Vurdering av avvik:

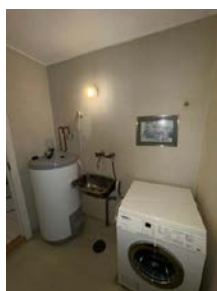
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er linoleumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskerom i u.etg



Plastsluk med stakemutter fra byggeår og originalt linoleumsbelegg

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill og bindingsverk i treverk samt gipsplate mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende bod

## UNDERETASJE > BAD/WC

### Generell

U.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Høyskap i lik utførelse. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og håndduj. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Badet ble pusset opp i 1996 (sluket ble ikke byttet). Det er skiftet ut servantinnredning, samt montert speil, høyskap og dusjkabinett i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er opprinnelig underliggende linoelumsbelegg byggeår. Originalt røranlegg. Noe svakt fall til sluk - det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Stedvis slitasje på overflater, toalett og dusjkabinett. Vannet renner tregt til ut avløpsventil i servant. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad/wc i u.etg



Plastsluk med stakemutter fra byggeår og originalt linoelumsbelegg

## UNDERETASJE > BAD/WC

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill og bindingsverk i treverk samt gipsplate mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende bod

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med glasshyller og belysning og laminerte benkeplater i imitert tre. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og frysescap. Integrrert Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber. Avløpsrør i pvc/plast. Stekeovn og platetopp er skiftet ut i senere tid.

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

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskadet parkettgulv foran kjøle-/frysescap.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjellerbod. Stoppekraner i kjellerbod og kjøkken. Utvendig tappekran ved terrasseplattning. Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er kobberrør: 25 - 75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørnettet er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.

Irr på vannrør ved stoppekran.

#### 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.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Hovedstrekk i pvc/plast fra byggeår. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Nyere type 200 liter Høiax varmtvannsbereder. Ukjent eksakt årstall. Berederen er plassert i vaskerom med sluk. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Berederen er på 1950 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å byttet ut varmtvannsbereder.

## ⓘ TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc i u.etc. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre panelovner og varmekabler. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre installasjoner

Telenor tv- og internett tilknytning. Verisure boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i entré: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, 3 stk jordfeilbrytere og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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.

**1982**

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

**Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eiers eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

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

**Ja Det er utført diverse elektriske arbeider i boligen gjennom årene - bla. montert utelamper, stikkontakter samt oppgradert sikringsskap. Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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?

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

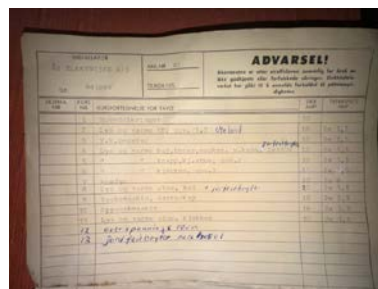
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

## TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Drenering

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

Grunnmursbeskyttelse og drencsystem fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er utførelse og evt. materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i multielement/multimur. Grunnmuren er et ferdig isolert bygningsselement.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Multielement/multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum e.l. Multielement/multimur ble lansert på slutten av 70-tallet, og var mye i bruk på 80- og 90- tallet som grunnmur i rekkehus og eneboliger med innredete underetasjer. Konstruksjonstypen har høy risiko for fukt-, mugg- og råtesoppskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

### TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng (1.etg og u.etg). Forholdsvis flatt terreng ved begge sider av boligen. Det er bygget terrasseplattning ved baksiden av boligen som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekkes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved baksiden av huset.



# Tilstandsrapport

## **Tilstandsrapport** Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Ingen opplysninger vedr. utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Utebod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1982

#### Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Utebod oppført i 1982. Innvendig målt til ca. 5,7 m<sup>2</sup>. Yttervegger i isolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takshingel. Panelt boddør i treverk. Boden virker å fungere til sitt bruk og fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

# 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

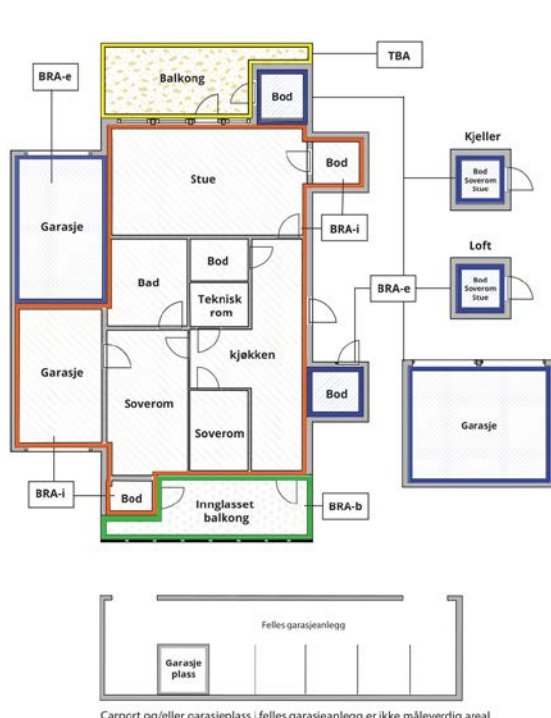
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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

## Rekkehus

### 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	63			63	30
Underetasje	63			63	
<b>SUM</b>	<b>126</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang/stue, Bad/wc, Kjøkken , Stue		
Underetasje	Entré , Trapperom , Kjellerstue , Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom , Bad/wc, Bod 1, Bod 2		

### Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke.

1.Etasje: Trappegang/stue, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasseplattning på ca. 30 m<sup>2</sup> (TBA).

Underetasje: Entré, trapperom, kjellerstue, 2 soverom, 2 boder, vaskerom og bad/wc. Takhøyden ble målt til ca. 2,37 m.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger bodkjent byggetegning datert 22.09.1981 og ferdigattest datert 18.10.1982. 1.etg: Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag gang og stue i åpen løsning. U.etg: Samsvarer med byggetegning. Merknad: Vindu i kjellerstue er montert ca. 1,70 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takverk i trekonstruksjon uten brannhemmende materialer mot nabo - redusert brannsikret.

#### 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:*

## Utebod

### 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)		
Underetasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

### Kommentar

Underetasje: Utebod på ca. 5,7 m<sup>2</sup>.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### 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:*

## 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)
Rekkehus	119	7
Utebod	0	6

### Kommentar

Rekkehus  
1.Etasje: Ingen S-rom.  
Underetasje: S-rom = 2 boder.

Utebod  
1.Etasje: S-rom = Bod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Kjell Rune Stake	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	489		0	174.7 m <sup>2</sup>	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

### Adresse

Fartein Valens vei 103

### Hjemmelshaver

Kjell Rune Stake og Wenche Stake

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende i et veletablert boligområde på Vestre Ingieråsen nær Kolbotn i Oppegård kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærhet til Kolbotn Torg med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Kolben Kulturhus med bl.a konserter, kino og bibliotek. Offentlig kommunikasjon med togforbindelser til bl.a Oslo og Ski. Ca. 12 min med direkte tog til Oslo sentrum. Forøvrig gode bussforbindelser i Ingierveien/Kolbotnveien til byen, Greverud, Tårnåsen, Sofiemyr og Trollåsen. Nærhet til Ingierkollen slalåmbakke, Kolbotnvannet og Gjersjøen med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Ellers kort vei til sørmarka med lysløype og turstier til bl.a Grønliåsen, Åsland, Stallerud og Sterkerud. I nærområdet finnes 18 hulls golfbane på Oppegård, idrettsplass samt flere treningssentre. Forøvrig kort avstand til flere fine badeplasser ved Oslofjorden - Hvervenbukta og Ingierstrand.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på ca. 174.7 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, steinheller og terrasseplattning. Hellelagt uteplass ved inngangssiden. Delvis naturtomt med naturlig vegetasjon ved baksiden av boligen. Felles asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for å montere elbil lader. Ellers gjesteparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	1985601/149			
<b>Kommentar</b>				
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	19.10.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.10.2024	Eier fremviste egenerklæring	Fremvist		Nei
Megler	28.10.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	19.10.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	28.10.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		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 slitasje: 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/BR6403>

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja

Salg ved fullmakt?  Nei  Ja

Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei  Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei  Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei  Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 22.10.2024

Sted Kolbotn

Signatur selger 1:

Kjell Stake

Signatur selger 2:

Wenche Stake

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

BYGG 396/80

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Fartain Valens vei 101, 103 og 105		47/1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	24.12.80	22.9.81	421 B/80
Byggherre		Adresse		Tit.
Brdr. Sundts Byggeselskap		1417 Myrvoll		
Anmelder		Adresse		Tit.
Byggholt A/S		Barumsvn. 473 1351 Rud		
Ansvarshavende		Adresse		Tit.
" " v/Per Jensen		" " " "		

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Kolbotn	18.10.1982
	Michael Blömelein Bygn. Insp. Underskrift

Sendes til

drifts- og vedl.h.sjefen       oppmålingsvesenet

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeløyvemyndighet     Feiermester

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



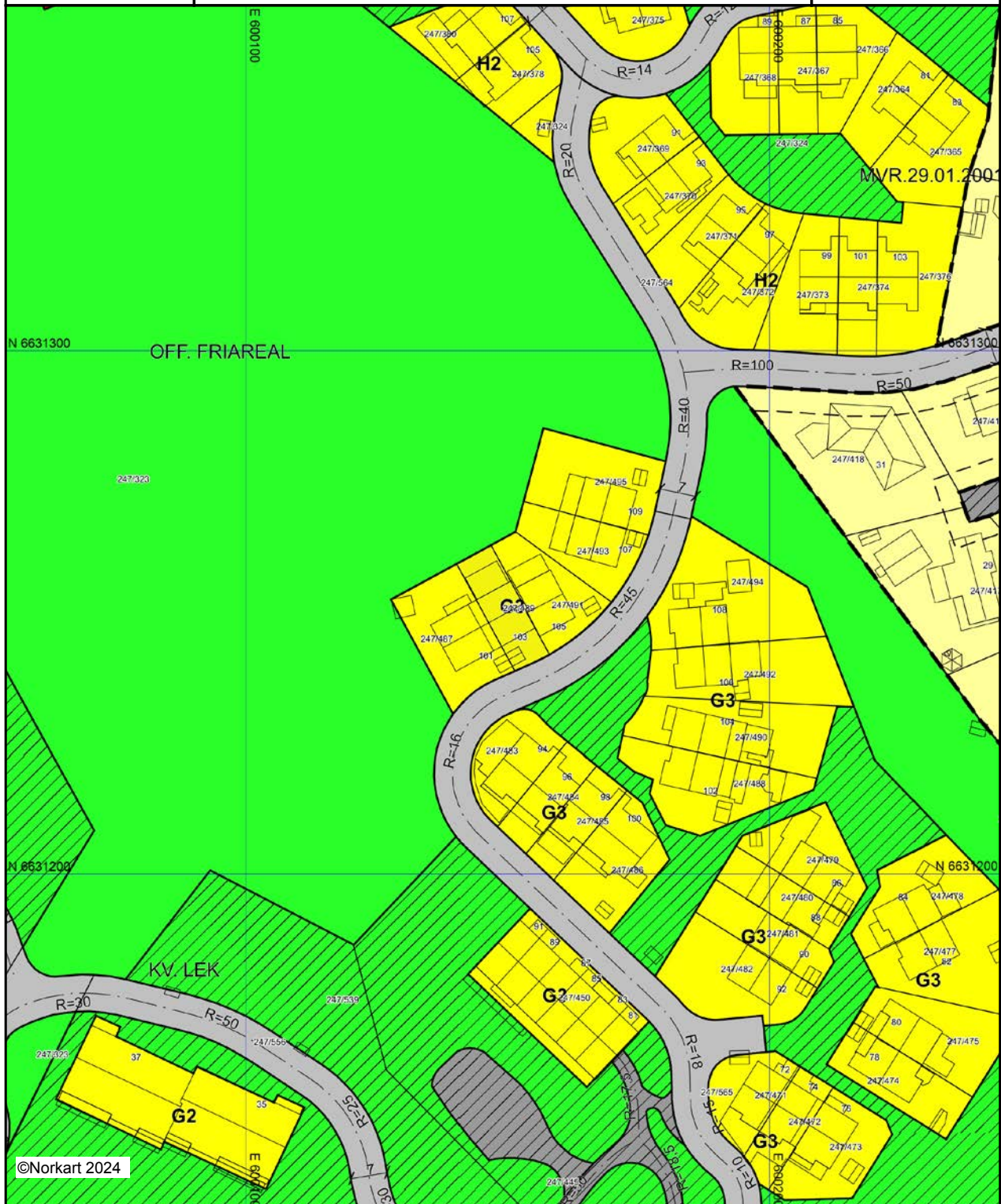
# Reguleringsplankart

Eiendom: 247/489  
 Adresse: Fartein Valens vei 103  
 Dato: 16.10.2024  
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgjitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.








## Tegnforklaring





### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. 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.

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fartein Valens vei 103  
1410 KOLBOTN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Danyal Razzaq

**Oppdragsnummer:**

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

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