

The image shows a bright, modern living and dining area. In the foreground, a rustic wooden dining table is set with white chairs. A long, low wooden table with three pendant lights hangs above it. In the background, an orange sofa and a yellow armchair are visible near a large window. A colorful painting of a church is on the wall. The room has a high ceiling with exposed wooden beams and a large window looking out onto a cityscape.

aktiv.

Skiveien 238, 1415 OPPEGÅRD

**Lys og gjennomgående 3-roms
leilighet i firemannsbolig.
Vestvendt balkong. Gangavstand
til off. kommunikasjon.**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 140,-
Total ink omk.: Kr 3 845 140,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Neven Kuresevic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 69/85 kvm
Tomtstr.: 2254 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 244, bnr. 410
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1104260029

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet i firemannsbolig. Vestvendt balkong.

Skiveien 238 er en gjennomgående 3-roms selveierleilighet i firemannsbolig. Boligen ligger fint til med solrik balkong og gangavstand til offentlig kommunikasjon (Oppegård togstasjon). Leiligheten har to romslige soverom med praktiske garderobeløsninger på begge rom, romslig stue med peis og god plass til flere sittegrupper og delvis åpen løsning til kjøkkenet. Kjøkkenet er nyere og ligger i åpen løsning mot stuen med plass for spisebord mellom. Videre har leiligheten et flislagt bad.

Leiligheten disponerer parkeringsplass på kortsiden av huset, to boder i kjelleren, samt felles vaskerom med egen vaskemaskin. Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	43
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 16 kvm Bod (nummer 4), bod (nummer 4)

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Vestvendt balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-Leiligheten er målt til 68,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 69 m²

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2254 kvm

Beliggenhet

Boligen ligger meget attraktivt og populært boområde i Oppegård. Her bor man trafikkskjermet og rolig til i omgivelser som består av hyggelig småveier og et trygt bomiljø. Meget barnevennlig - gangavstand til barneskole og barnehager - se nabolagsprofil.

Få minutters gangavstand til Oppegård stasjon med togforbindelse mot syd og nord, reisetid er 25 minutter med lokaltoget til Oslo og 9 minutter til Ski, avganger 4 ganger i timen på dag/ettermiddag hverdager.

Rutebussforbindelse i Skiveien ved Oppegård stasjon, her går 580 bussen til Ski og Kolbotn, 11 minutter til Ski og 16 minutter til Kolbotn via Greverud, Myrvoll og Sofiemyr. Enkel adkomst med bil til E6 Europaveien hvor du raskt er på vei mot Gøteborg/Trondheim eller E18 som tar deg mot Stockholm/Sørlandet. Ca. 20 minutter med bil til Oslo sentrum via E6 eller E18.

Kort vei fra boligen til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Kort vei til Tussetjern badeplass med brygge og park. For øvrig flott gang og sykkelvei fra Oppegård til Gjersjøen og Tusenfryd. Få minutters kjøretur til 18-hulls golfbane på Greverud. Skiforeningen kjører snøkanon på vinterstid og preparer rundløype i forbindelse med lysløype på golfbanen. Nytt idrettsanlegg i regi av Oppegård Idrettslag med oppvarmet kunstgressbane og idrettshall.

Ellers i kommunen finner en Ingierkollen slalåmbakke og ulike treningssentre. Kort kjøre-/sykkelavstand til Oslofjorden med badeplasser blant annet på Hvervenbukta, Ingierstrand og Svartskog.

Nær-senter ved Oppegård stasjon med blant annet restaurant, take away og Kiwi butikk (åpen kl. 7 - 23 alle dager unntatt søndag). Ellers Greverud-senteret med både Rema 1000 og MENY butikk. Her finnes også apotek, helse- og velværesenter. Treningsmuligheter for tennis, sandvolleyball, spinning osv. i fjellhallen bak Greverud senter.

På Kolbotn finner man alt av servicetilbud, butikker og Kolbotn Torg med ca 70 forretninger, cafeer og restauranter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus.

I tillegg kort avstand til både Vinterbrosenteret med bil og Ski storsenter med tog eller bil.

Se forøvrig nyttige linker med informasjon om Oppegård kommune.

<https://www.nordrefollo.kommune.no> | <https://www.kolben.no> | <https://www.kolbotntorg.no> | <https://www.oppegardil.no> | <https://www.skiforeningen.no>

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Entredør: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør: Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen. Trefliser på gulvflater. Det er overløp fra balkongen til avløpsrør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på totalt 20 punkter i leiligheten. Største avvik mellom laveste og høyeste punkt er ca 40 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

TG2

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Punkt 1;

Synlig kondens i randen av glassene med følgeskader som oppsprekking i maling og slitasje. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig eller hyppig kondens i leiligheten. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av langvarig kondens(innvendig), alder og manglende vedlikehold utvendig.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Kondens og følgeskader på vinduer kan med relativt enkle grep utbedres, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig og kondenseringen fortsetter. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1992, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Entredør

Det er påvist andre avvik:. Døren henger noe og subber/tar i karmen.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket, må døren justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd(lytt) eller kald trekk kan oppstå.

Balkongdør

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist andre avvik:. Punkt 1;

Beslaget ved terskelen er mangelfullt montert, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Punkt 3;

Dørvrideren er skadet/ødelagt.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Punkt 1;

Beslag bør monteres korrekt for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører

Punkt 3;

En skadet dørvrider gjør det vanskeligere å åpne og lukke balkongdøren som normalt. Dersom døren ikke lar seg lukke skikkelig, kan det trekke og gi varmetap. I enkelte tilfeller kan funksjonssvikt også gjøre døren mindre egnet som rømningsvei. Det anbefales å reparere eller bytte dørvrider slik at døren fungerer som den skal.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Avskalling av puss og maling på konstruksjonen som er av betong. Dette vurderes å være forårsaket av skader i pussen, som igjen har ført til avskalling.

Konsekvens/tiltak: Malings og pussavskalling svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling puss og maling beregnet for fuktutsatte betongkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler i bygget. Dette medfører økt usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for disse delene. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader for sameiet/sameiere.

2.Etasje - Bad/WC - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser enkelte steder i rommet, stammer fra tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullene medfører at overflaten lokalt ikke er tett.

Konsekvens/tiltak: Slike hull i våtrom kan gi mulighet for fuktinntrengning bak flisoverflaten ved vannsøl og rengjøring. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales å tette hullene med egnet våtromssilikon for å gjenopprette en tett og sammenhengende overflate.

2.Etasje - Bad/WC - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist andre avvik: Punkt 1;

Fordi jeg ikke vet hvor membranen er avsluttet ved døren/terskelen, må jeg ta utgangspunkt i det jeg ser, som er ferdig gulv ved døren.

15 mm fall fra flislagt gulv ved døren til topp slukrist er under anbefalingen om 25 mm og automatisk et avvik.

Punkt 2;

Det er registrert ujevn utførelse på fliser og fuger, samt stedvis slurvete eller ujevnt påført silikon i overganger og hjørner. Arbeidene fremstår ikke fagmessig utført etter god håndverkspraksis, og utførelsen gir et estetisk inntrykk som avviker fra forventet standard.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Fall som ikke oppfyller krav for en våt-/dusjsone kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet. Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader. Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

Punkt 2;

Slike overflatefeil er i seg selv ikke nødvendigvis kritiske, men de gir grunn til å være oppmerksom på at tilsvarende ufagmessighet kan forekomme i underliggende lag. Oppbyggingen av et våtrom stiller strenge krav til fall, tettesjikt, gjennomføringer og overgangsløsninger, og dersom arbeidet er utført uten fagkompetanse, øker risikoen for at det også kan foreligge svakheter som ikke er synlige ved befaring. Dette kan i ytterste konsekvens gi fuktgjennomtrenging og skader i konstruksjonen over tid.

2.Etasje - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Punkt 1;

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved sluk, samt skjult løsning uten mulighet for visuell vurdering. Det er plastsluk men det er usikkert hvordan membranene er sikret mot klemringen i sluket. Membran er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Skjulte bygningsdeler uten dokumentert oppbygning vurderes med TG2, selv om det ikke foreligger symptomer.

Punkt 2;

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, men vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid uansett type. Basert på alder (ca. 20 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Punkt 1;

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til skjult løsning. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige ut fra observasjoner gjort ved befaring. Det anbefales at sluk renses jevnlig slik at man unngår opphopning av vann i sluket. En slik opphopning øker belastning på membran og overgang og faren for en eventuell lekkasje øker betraktelig.

Punkt 2;

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.

2.Etasje - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Punkt 1;

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghengt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må innredningen skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting av underskapet vurderes av ny eier.

2.Etasje - Bad/WC - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbildet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbildet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

2.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Kjøkkeninnredningen fremstår skjevt montert (målt avvik ca. 20 mm). Dette vurderes å skyldes skjevheter i underlaget (gulv/vegger) som ikke er tilstrekkelig hensyntatt ved montering.

Konsekvens/tiltak: Skjevheten kan gjøre at skap og skuffer ikke fungerer helt som de skal, og kan gi noe økt slitasje over tid. Forholdet er også tydelig visuelt. Det anbefales å justere innredningen der dette er mulig. Dersom skjevheten skyldes underlaget, må dette eventuelt rettes opp for å få et tilfredsstillende resultat.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l.

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et veiledende anslag som forutsetter lokal oppretting av gulvoverflater, herunder riving av eksisterende overflatelag og etablering av nytt undergulv/avretting. Estimaten tar utgangspunkt i en begrenset, overflatebasert løsning uten inngrep i bjelkelag eller øvrige bærende konstruksjoner.

Bygningen er oppført i 1946, og det er registrert skjevheter i etasjeskillet på over ca. 30 mm gjennom rommet. I eldre konstruksjoner kan slike skjevheter være konstruktivt betinget, og det kan ikke utelukkes at tilfredsstillende oppretting krever inngrep i bjelkelag, forsterkning eller ombygging av konstruksjonen. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og vil medføre vesentlig høyere kostnader enn det oppgitte intervallet.

Etter riving og åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere forhold som påvirker omfang og kostnadsnivå. Kostnadsestimatet er derfor ikke å anse som et pristilbud, men som en begrenset og orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaring.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist andre avvik: Punkt 1;

Alle pipevanger er ikke synlige i leiligheten på grunn av felt med brystningspanel på soverommet.

Punkt 2;

Eldre teglpiper er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Punkt 1;

Delvis innkledning gjør at pipens overflater ikke kan kontrolleres fullt ut. Eventuelle sprekker, utettheter eller andre skader kan dermed være skjult og vanskelig å oppdage. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til pipens tilstand. For å sikre tilfredsstillende kontroll anbefales det å fjerne innkledningen helt. Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.

Punkt 2;

Det er likevel viktig å være oppmerksom på at teglpiper fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et grovt anslag basert på visuelle observasjoner og typiske kostnader ved utbedring eller oppgradering av eldre pipe. Etter nærmere kontroll av feiervesen eller fagkyndig kan det avdekkes forhold som medfører behov for mer omfattende tiltak enn det som er lagt til grunn i estimatet. Estimaten må derfor betraktes som veiledende og dekker ikke nødvendigvis alle kostnader knyttet til å bringe anlegget i samsvar med dagens regelverk og sikkerhetskrav. Det vurderes at kostnadene i dette tilfellet trolig vil ligge i øvre sjikt av det angitte intervallet.

TGIU

2.Etasje - Bad/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Lauritsen VVS, 2023. Ufaglært arbeid: 2024.

Beskrivelse: Skifte av blandebatteri for vask og dusj. Fliser lagt på fliser på gulv.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Follo Varmepumpeteknikk, 2024.

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Willy Olsen Installasjon AS, 2023.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, nytt el opplegg kjøkken, nye taklamper i alle rom og noen nye stikkontakter.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 69 kvm: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 16 kvm: 2 bod (nummer 4)

Standard

Leiligheten holder en normal standard på innredninger. På innvendige gulv er det laminat (lagt nytt Berry Alloc gulv i hele leiligheten med unntak av det ene soverommet av nåværende eier). På vegger er det malt strietapet, plater og betingoverflater, samt malte plater og himlingsplater i tak.

Gangen er lys og med praktisk garderobeløsning som gjør det enkelt å henge fra seg yttertøy.

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene er flislagte og det er malt panel i himlingen. Badet ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsannonse. Badet er utstyrt med en slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og en dusjnise med forheng. Dagens eier har lagt nye gulvfliser etter "flis på flis" prinsippet, og skiftet blandebatteri på servanten samt dusjbatteriet. Det er fuktstyrt mekanisk avtrekk i himlingen og ett plastsluk i dusjsonen.

Nyere kjøkken fra 2024 med flott utsikt over hagen. Underskap og overskap med slette fronter, laminat benkeplate med fliser over kjøkkenbenk, nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert i skap over frittstående komfyr med avtrekk ut.

Fra kjøkkenet er det delvis åpen løsning mot stuen. Stuen er malt i lyse farger og har god plass til flere sittegrupper. Rommet har en praktisk peis med glassdører i rommet som gir en lun og god atmosfære på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 6kvm.

Leiligheten har to romslige soverom med praktiske garderobeskap på begge rom. Begge rommene har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Service utført i 2026, ifølge eier.

2024:

- Kjøkken pusset opp
- nye sikringer, sikringsskap, oppgradert anlegget, el opplegg kjøkken, nye stikkontakter og nye lamper av Willy Olsen Installasjon AS

2023:

- Dagens eier har lagt nytt gulv på soverommet ved stuen og malt alle flater i botiden.
- Dagens eier har lagt gulvfliser og skiftet blandebatteri på servanten, samt dusjbatteriet.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass. Ikke noe nummer, men en plass ved siden av byggets kortsida. Kan parkeres to biler (dobbeltparkering om bilene ikke er for store). Selger har ikke hatt noe problem med å parkere to mellomstore biler. El-billader kan monteres for egen regning.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft/luft varmepumpe, elektriske varmekabler på bad, peis i stue og ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

95 140 (Omkostninger totalt)

107 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 857 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 859 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 392 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann boligeiendom: kr 2607,00

Abonnement avløp boligeiendom: kr 3520,00

Renovasjon nabodeling: kr 3265,00

Totalt: kr 9392,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 008 049 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 032 194 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fellesvaskeri, felles bygningsforsikring, strøm fellesareal og snømåking.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

SÆTRHUS IV

Organisasjonsnummer

922367515

Om sameiet

Sameiet består av 4 enheter i Skiveien 233.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad 2 g. pr. år og vi står selv for klipping av plen og annet løpende vedlikehold. Det er en forventning at kjøper er i stand til å delta i vedlikeholdsarbeid og dugnader.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 410, seksjonsnummer 4 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:

3207/244/410/4:

11.02.1947 - Dokumentnr: 506 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3207 Gnr:244 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1961 - Dokumentnr: 767 - Erklæring/avtale

Vedr. grunnrettigheter til Telegrafverket

Overført fra: Knr:3207 Gnr:244 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1968 - Dokumentnr: 2725 - Best. om vann/kloakkledn.

VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

Overført fra: Knr:3207 Gnr:244 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1985 - Dokumentnr: 13722 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1979 - Dokumentnr: 6127 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

24.07.1996 - Dokumentnr: 8762 - Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 338248 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0217 Gnr:44 Bnr:410 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 112772 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:244 Bnr:410 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 15.10.1948.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.10.1948.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan OPPEGÅRD SYD, VEST FOR JERNBANEN (plan-ID 4419). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til blokkbebyggelse (2230 kvm), kjørevei (22 kvm) og konsentrert småhusbebyggelse (2 kvm).. 27.05.1981

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034, ikrafttredelse 03.05.2023. 2254 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn HORGEN.

Det pågår arbeid med Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037 (KPLAN2026), som har status som planforslag. Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110 for sikring av nedslagsfelt for drikkevann og hensynssone H320_2 for flomfare, i henhold til kommuneplanen.

Det gjøres oppmerksom på at det er mottatt nabovarsel for byggeplaner i Skiveien 233. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023

Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

23.03.2026





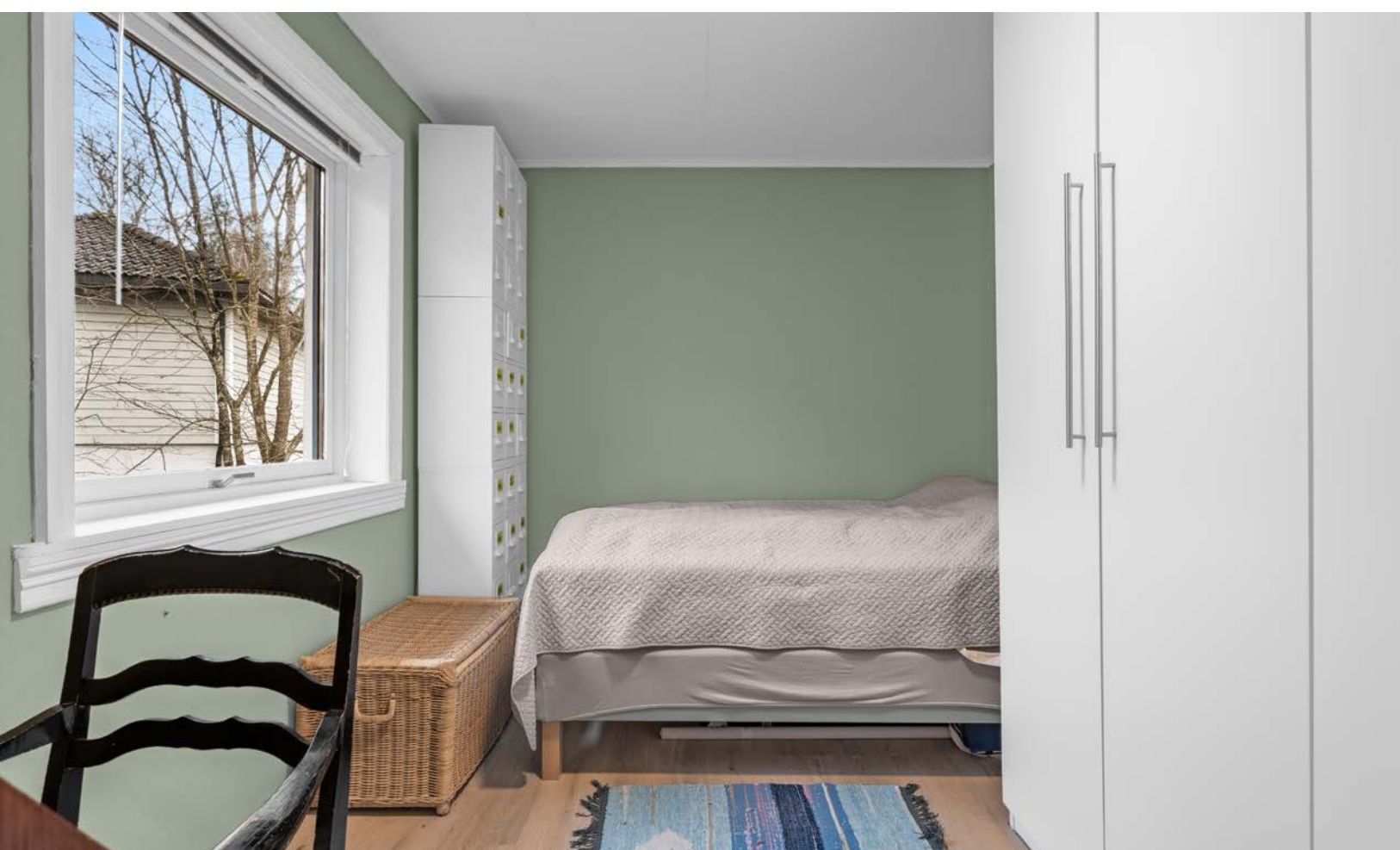


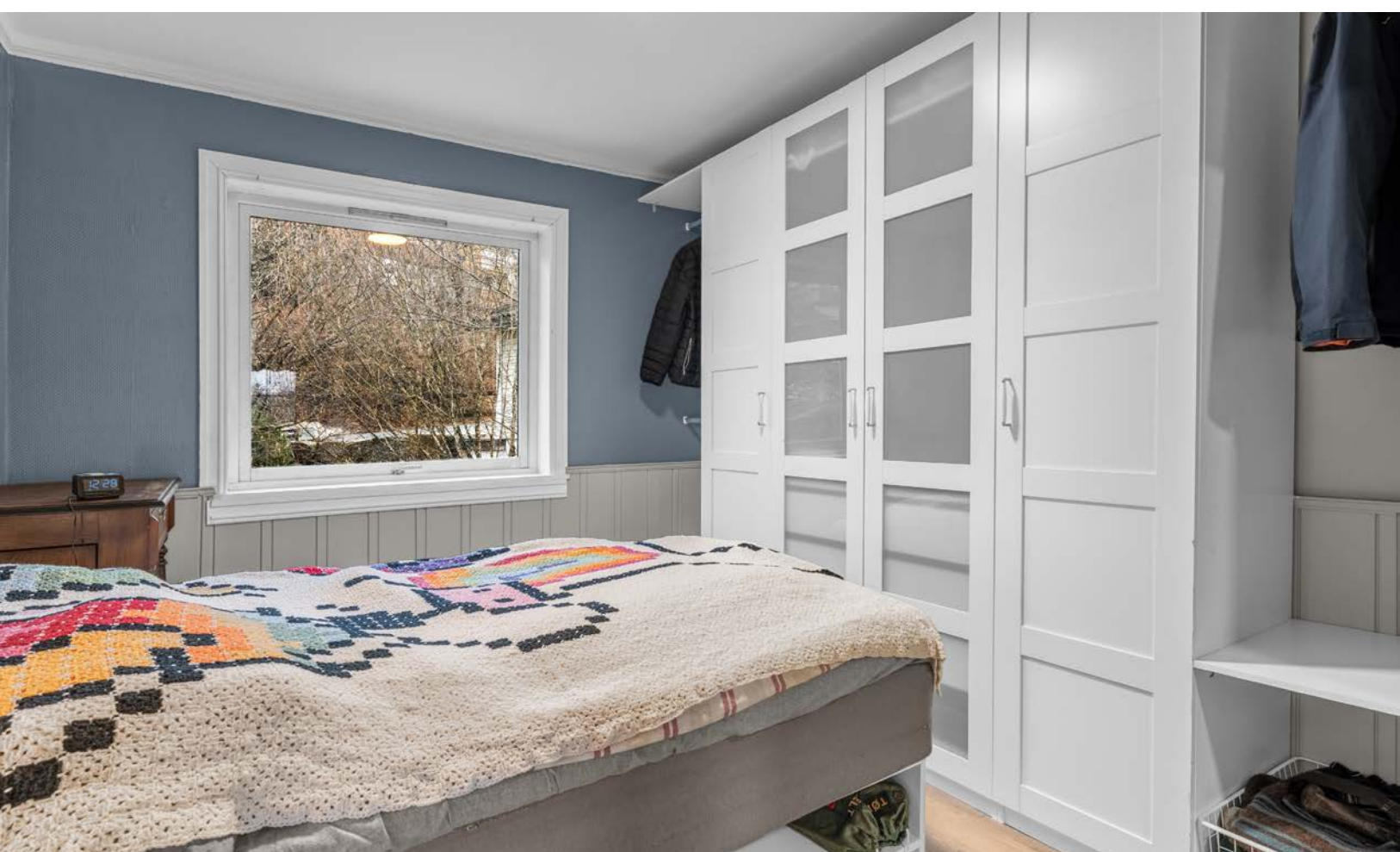


















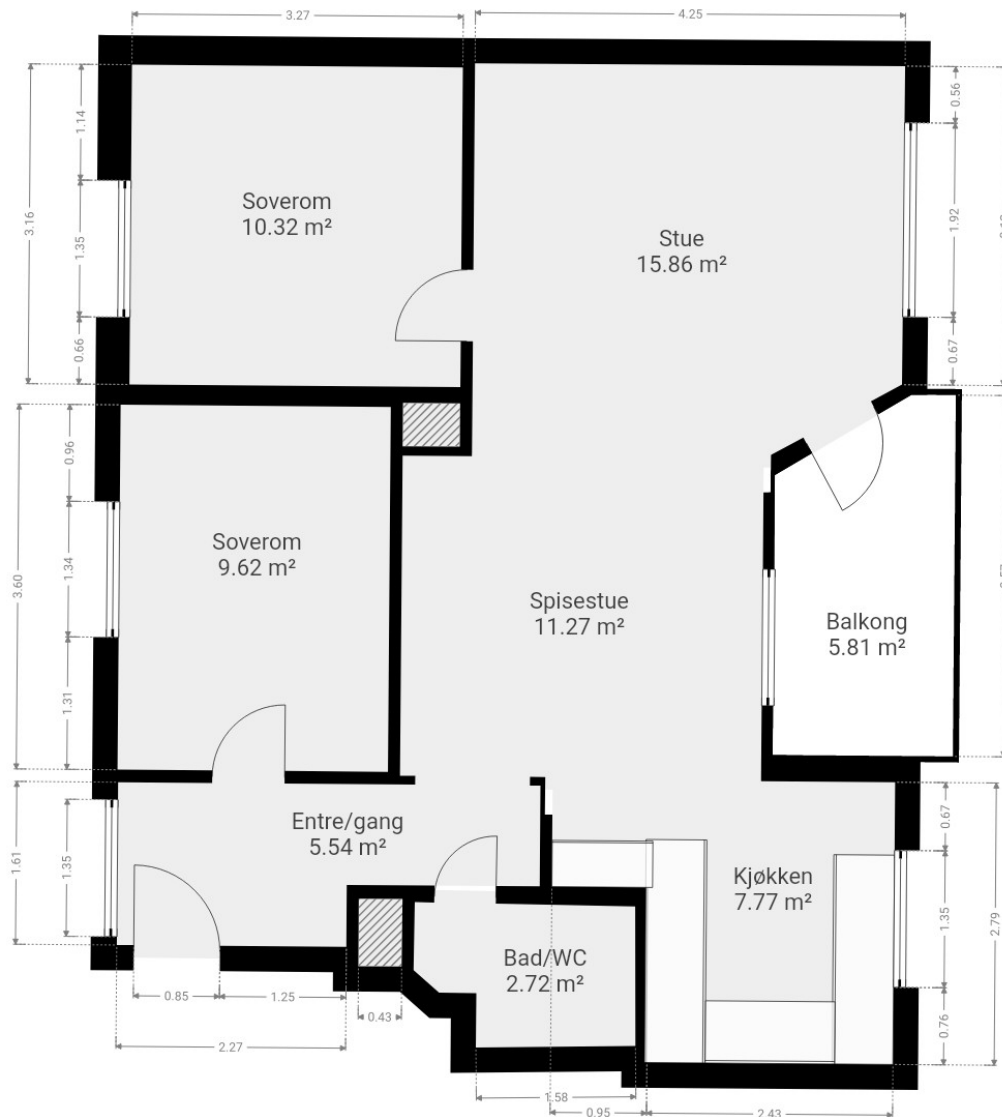








Plantegning



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skiveien 238, 1415 OPPEGÅRD

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 244, bnr. 410, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1845

Eiendomsverdi ref nr: SZ2236

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1946 og er med det ca 80 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2023- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant annet lagt gulv på ett rom, malt overflater, pusset opp kjøkken, lagt gulvfliser på badet og oppgradert deler av det elektriske anlegget. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik som kan kreve ettersyn på kort og mellomlang sikt er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen. Trefliser på gulvflater. Det er overløp fra balkongen til avløpsrør.

Bygningsdeler som fasader, tak, drenering, felles vann og avløpsledninger, bærende konstruksjoner og lignende er ikke vurdert, da det er opplyst fra eier at dette er sameiets ansvar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte/tapetserte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nytt gulv på soverommet ved stuen og malt alle flater i botiden.

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på totalt 20 punkter i leiligheten. Største avvik mellom laveste og høyeste punkt er ca 40 mm.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og malt panel i himlingen.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng. Fuktstyrt avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsannonse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Dagens eier har lagt gulvfliser og skiftet blandebatteri på servanten, samt dusjbatteriet.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nye fliser på gulvet på badet etter "flis på flis" prinsippet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og borring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i nise bak badet i gangen. I nisen er det oppsamlingsmulighet for vann og waterguard etablert på stoppekraner.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Kommentar / tilleggsopplysning:

Boligen er fra 1946 og har naturlig ventilasjon, noe som er tidstypisk for oppføringstidspunktet. Løsningen vurderes i utgangspunktet å være funksjonell og gis TG1. Det er likevel registrert kondens på enkelte vinduer. Dette kan skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset luftutskifting og redusert luftsirkulasjon, som er vanlig i boliger med naturlig ventilasjon. For å redusere kondensproblematikk anbefales jevnlig lufting, samt å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen.

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Service utført i 2026, ifølge eier.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser og verspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;

Avvik i åpninger på rekkverk.

Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

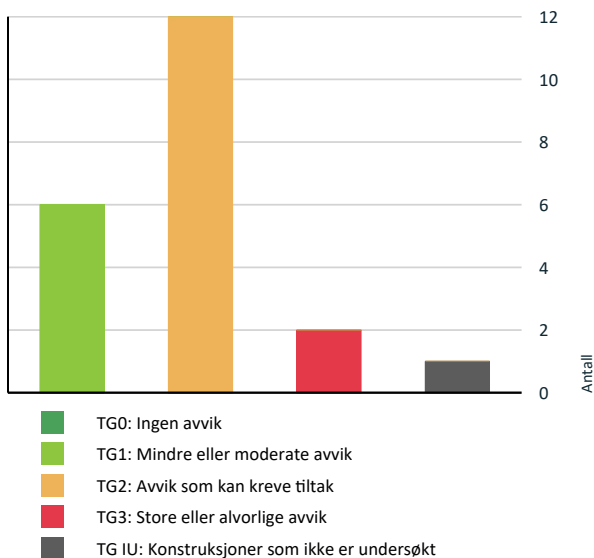
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

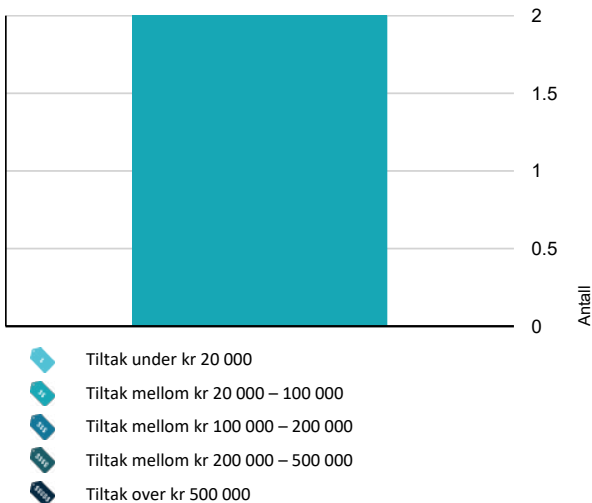
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Entredør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1946

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1;

Synlig kondens i randen av glassene med følgeskader som oppsprekking i maling og slitasje. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig eller hyppig kondens i leiligheten. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av langvarig kondens(innvendig), alder og manglende vedlikehold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Kondens og følgeskader på vinduer kan med relativt enkle grep utbedres, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig og kondenseringen fortsetter. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1992, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren henger noe og subber/tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres. Når døren henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd (lytt) eller kaldt trekk kan oppstå.

TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Beslaget ved terskelen er mangelfullt montert, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Punkt 2;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Punkt 3;

Dørvrideren er skadet/ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

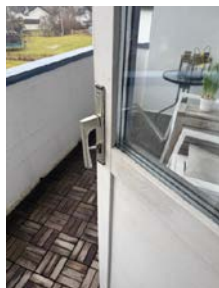
Beslag bør monteres korrekt for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Punkt 2;

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler. Dette anbefales på alle boligens dører

Punkt 3;

En skadet dørvrider gjør det vanskeligere å åpne og lukke balkongdøren som normalt. Dersom døren ikke lar seg lukke skikkelig, kan det trekke og gi varmetap. I enkelte tilfeller kan funksjonssvikt også gjøre døren mindre egnet som rømningsvei. Det anbefales å reparere eller bytte dørvrider slik at døren fungerer som den skal.



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen. Trefliser på gulvflater. Det er overløp fra balkongen til avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalling av puss og maling på konstruksjonen som er av betong. Dette vurderes å være forårsaket av skader i pussen, som igjen har ført til avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malings og pussavskalling svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling puss og maling beregnet for fuktutsatte betongkonstruksjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdeler som fasader, tak, drenering, felles vann og avløpsledninger, bærende konstruksjoner og lignende er ikke vurdert, da det er opplyst fra eier at dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdeler i bygget. Dette medfører økt usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for disse delene. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader for sameiet/sameiere.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte/tapetserte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nytt gulv på soverommet ved stuen og malt alle flater i botiden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og på totalt 20 punkter i leiligheten. Største avvik mellom laveste og høyeste punkt er ca 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et veiledende anslag som forutsetter lokal oppretting av gulvoverflater, herunder riving av eksisterende overflatelag og etablering av nytt undergulv/avretting. Estimaten tar utgangspunkt i en begrenset, overflatebasert løsning uten inngrep i bjelkelag eller øvrige bærende konstruksjoner.

Bygningen er oppført i 1946, og det er registrert skjevheter i etasjeskillet på over ca. 30 mm gjennom rommet. I eldre konstruksjoner kan slike skjevheter være konstruktivt betinget, og det kan ikke utelukkes at tilfredsstillende oppretting krever inngrep i bjelkelag, forsterkning eller ombygging av konstruksjonen. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og vil medføre vesentlig høyere kostnader enn det oppgitte intervallet.

Etter riving og åpning av konstruksjonen kan det avdekkes ytterligere forhold som påvirker omfang og kostnadsnivå. Kostnadsestimatet er derfor ikke å anse som et pristilbud, men som en begrenset og orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Alle pipevanger er ikke synlige i leiligheten på grunn av felt med brystningspanel på soverommet.

Punkt 2;

Eldre teglpipe er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Delvis innkledning gjør at pipens overflater ikke kan kontrolleres fullt ut. Eventuelle sprekker, utettheter eller andre skader kan dermed være skjult og vanskelig å oppdage. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til pipens tilstand. For å sikre tilfredsstillende kontroll anbefales det å fjerne innkledningen helt. Om pipen rehabiliteres med innvendig pipeløp eller lignende, er det ikke vurdert å være behov for å gjøre alle 4 sider av pipen tilgjengelige.

Punkt 2;

Det er likevel viktig å være oppmerksom på at teglpipe fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det oppgitte kostnadsestimatet (kr 20 000–100 000) er et grovt anslag basert på visuelle observasjoner og typiske kostnader ved utbedring eller oppgradering av eldre pipe. Etter nærmere kontroll av feiervesen eller fagkyndig kan det avdekkes forhold som medfører behov for mer omfattende tiltak enn det som er lagt til grunn i estimatet. Estimaten må derfor betraktes som veiledende og dekker ikke nødvendigvis alle kostnader knyttet til å bringe anlegget i samsvar med dagens regelverk og sikkerhetskrav. Det vurderes at kostnadene i dette tilfellet trolig vil ligge i øvre sjikt av det angitte intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt panel i himlingen.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng. Fuktstyrt avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsannonse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Dagens eier har lagt gulvfliser og skiftet blandebatteri på servanten, samt dusjbatteriet.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull i hardfuger mellom veggfliser enkelte steder i rommet, stammer fra tidligere oppheng eller innfestinger av utstyr. Hullene medfører at overflaten lokalt ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike hull i våtrom kan gi mulighet for fuktinntrengning bak flisoverflaten ved vannsøl og rengjøring. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det anbefales å tette hullene med egnet våtromssilikon for å gjenopprette en tett og sammenhengende overflate.



2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Kommentar;

Dagens eier har lagt nye fliser på gulvet på badet etter "flis på flis" prinsippet.

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

Fordi jeg ikke vet hvor membranen er avsluttet ved døren/terskelen, må jeg ta utgangspunkt i det jeg ser, som er ferdig gulv ved døren. 15 mm fall fra flislagt gulv ved døren til topp slukrist er under anbefalingen om 25 mm og automatisk et avvik.

Punkt 2;

Det er registrert ujevn utførelse på fliser og fuger, samt stedvis slurvete eller ujevnt påført silikon i overganger og hjørner. Arbeidene fremstår ikke fagmessig utført etter god håndverkspraksis, og utførelsen gir et estetisk inntrykk som avviker fra forventet standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Fall som ikke oppfyller krav for en våt-/dusjsone kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet. Det anbefales å følge med på hvordan vannet oppfører seg i bruk. Tiltak vurderes først dersom det oppstår problemer med avrenning eller symptomer på fuktskader. Ombygging anbefales normalt kun i forbindelse med full rehabilitering av våtrommet.

Punkt 2;

Slike overflatefeil er i seg selv ikke nødvendigvis kritiske, men de gir grunn til å være oppmerksom på at tilsvarende ufagmessighet kan forekomme i underliggende lag. Oppbyggingen av et våtrom stiller strenge krav til fall, tettesjikt, gjennomføringer og overgangsløsninger, og dersom arbeidet er utført uten fagkompetanse, øker risikoen for at det også kan foreligge svakheter som ikke er synlige ved befaring. Dette kan i ytterste konsekvens gi fuktgjennomtrengning og skader i konstruksjonen over tid.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Punkt 1;

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved sluk, samt skjult løsning uten mulighet for visuell vurdering. Det er plastsluk men det er usikkert hvordan membranene er sikret mot klemringen i sluket. Membran er ikke synlig ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Skjulte bygningsdeler uten dokumentert oppbygning vurderes med TG2, selv om det ikke foreligger symptomer.

Punkt 2;

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, men vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid uansett type. Basert på alder (ca. 20 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også nærmer seg slutten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

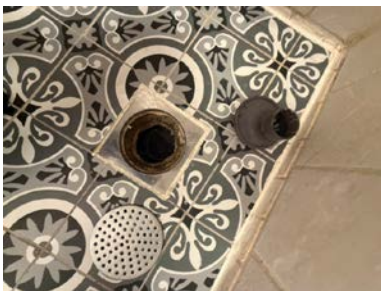
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Punkt 1;

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet rundt hvordan tettesjikt er etablert. Risiko for lekkasjer og fuktskader kan ikke utelukkes, men det er ikke registrert symptomer på skade ved befaring. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør brukeren være kjent med risikoen knyttet til skjult løsning. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige ut fra observasjoner gjort ved befaring. Det anbefales at sluk renses jevnlig slik at man unngår opphopning av vann i sluket. En slik opphopning øker belastning på membran og overgang og faren for en eventuell lekkasje øker betraktelig.

Punkt 2;

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Løsninger med innebygde sisterner skal ha en utforming som gjør eventuelle lekkasjer synlige for bruker, f.eks. gjennom drenering til gulv som enklere synliggjør eventuell lekkasje. I dette tilfellet er det ikke observert åpninger eller tiltak som vil gjøre en eventuell lekkasje synlig.

Punkt 2;

Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;

For å lukke avviket må det etableres avrenning fra vegghegt WC for raskt å kunne oppdage eventuelle lekkasjer fra skjult sisterner. Konsekvensen av manglende overløp/drensspalte er at eventuelle skjulte lekkasjer ikke avdekkes raskt og kan forårsake større skader enn nødvendig.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må innredningen skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting av underskapet vurderes av ny eier

2.ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er fuktstyrt mekanisk avtrekk i himlingen over dusjen.

Forbehold / begrensning ved undersøkelsen:

Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekk. Denne typen avtrekk aktiveres først ved økt fuktbelastning, og funksjonen lot seg derfor ikke teste ved bruk av papir eller røykampulle under befaringen uten å tilføre fukt (f.eks. ved bruk av dusj over tid). Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll, og det er ikke verifisert at avtrekket fungerer som forutsatt. Funksjon bør kontrolleres nærmere ved bruk eller av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

2.ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår skjevt montert (målt avvik ca. 20 mm). Dette vurderes å skyldes skjevheter i underlaget (gulv/vegger) som ikke er tilstrekkelig hensyntatt ved montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheten kan gjøre at skap og skuffer ikke fungerer helt som de skal, og kan gi noe økt slitasje over tid. Forholdet er også tydelig visuelt. Det anbefales å justere innredningen der dette er mulig. Dersom skjevheten skyldes underlaget, må dette eventuelt rettes opp for å få et tilfredsstillende resultat.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i nisje bak badet i gangen. I nisjen er det oppsamlingsmulighet for vann og waterguard etablert på stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l.

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Kommentar / tilleggsopplysning:

Boligen er fra 1946 og har naturlig ventilasjon, noe som er tidstypisk for oppføringstidspunktet. Løsningen vurderes i utgangspunktet å være funksjonell og gis TG1. Det er likevel registrert kondens på enkelte vinduer. Dette kan skyldes høy luftfuktighet i kombinasjon med begrenset luftutskifting og redusert luftsirkulasjon, som er vanlig i boliger med naturlig ventilasjon. For å redusere kondensproblematikk anbefales jevnlig lufting, samt å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Kommentar;

Service utført i 2026, ifølge eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser og verspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

ukjent

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

Ja Såvidt meg bekjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

- nye sikringer, sikringsskap, oppgradert anlegget, el opplegg kjøkken, nye stikkontakter og nye lamper av Willy Olsen Installasjon AS

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår og delvis oppgradert i ettertid. Eier har kun bodd i boligen siden 2023 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri gjennomført tilsyn og deler av anlegget er nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll gis som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

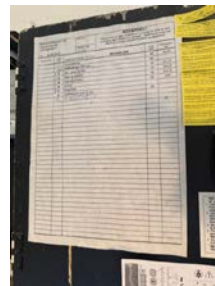
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr

Tilstandsrapport

Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat til lav radonforekomst. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Forhøyede nivåer over tid kan være uheldig for inneklima og helse. Det er ikke utført radonmåling i boligen, og nivået er derfor ukjent. For å avklare forholdet anbefales det at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen (vanligvis mellom oktober og april). Dersom målinger viser forhøyede verdier, finnes det normalt effektive tiltak for å redusere nivået.

Balkong/terrasse:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

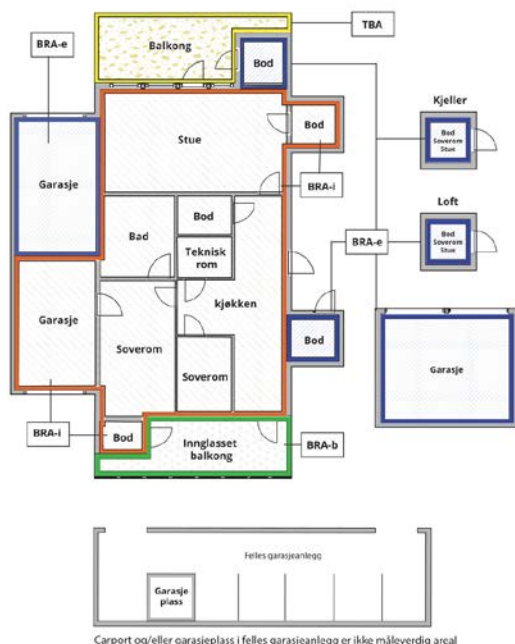
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	69			69	6
Kjeller		16		16	
SUM	69	16			6
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod (nummer 4), bod (nummer 4)	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 68,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 69 m²
-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende.
Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Kjøkken pusset opp

-Sikringsskapet er skiftet og diverse annet småelektrisk

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Neven Kuresevic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	410		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skiveien 238							
Hjemmelshaver							
Kuresevic Neven							
Boligselskap			Forretningsfører				
Sameiet Sætrehus IV			Styreleder				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I Oppegård (Nordre Follo kommune) finner du et rikt kultur og organisasjonsliv, med flere idrettslag som sørger for aktiviteter både vinter og sommer. Mulighetene er store, med flere idrettshaller og baner. Du kan kjøre slalåm i Ingierkollen, seile langs kommunens 8 km. lange strandlinje i Bunnefjorden eller spille golf på to 18-hulls golfbaner. Lysløypen som strekker seg langs kommunen er fantastisk året rundt, med skispor om vinteren og brede turstier for bruk om sommeren. For øvrig har kommunen flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Boligen ligger en kort spasertur unna Tussetjern badeplass og vakre Tussestien som går rundt vannet. Kolbotn Torg er møteplassen som dekker de fleste behov. Kolbotn Torg omfatter et rikt butikkutvalg, gågater, kaféer og grønne lunger; alt som skal til for å gi deg en følelse av byliv. Kolben Kulturhus åpner opp for et rikt kulturliv, med kinosal, bibliotek og restaurant med utsikt over Kolbotnvannet. Man har også Tusenfryd fornøylespark i nærheten og Ski storsenter er bare noen få kilometer unna. Kommunen går for å ha trygge og barnevennlige bomiljøer, med mange grønne lunger spredt omkring i kommunen. Oppegård sin sentrale beliggenhet, gode infrastruktur og kommunikasjonsstilbud til Oslo, er også viktige faktorer til at så mange bosetter seg her. Enten du velger buss, bil eller tog, er det kun 20. minutter inn til hovedstaden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	10.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	20.06.1946	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	10	Nei
Innflyttingstillatelse		Datert 1946/1948	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.09.1957		Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger	13.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon av det elektriske anlegget	26.02.2024	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Neven Kuresevic

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skiveien 238

1415 Oppegård

3207-244/410/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Lauritsen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av blandebatteri for vask og dusj

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fliser lagt på fliser på gulv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Follo Varmepumpeteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Willy Olsen Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringsskap, nytt el opplegg kjøkken, nye taklamper i alle rom og noen nye stikkontakter

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Skiveien 238 - Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Oppegård stasjon Linje 81N, 84E, 580	5 min 0.4 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.6 km

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

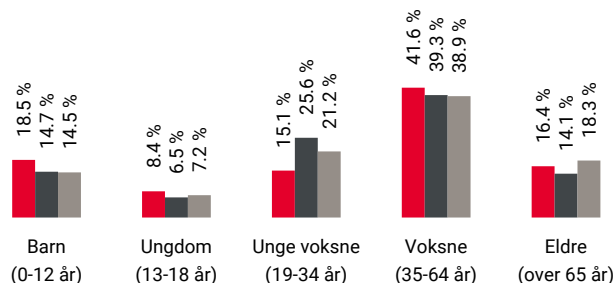
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd/vest	1 369	552
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætreskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min 1.3 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Oppegård	7 min
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



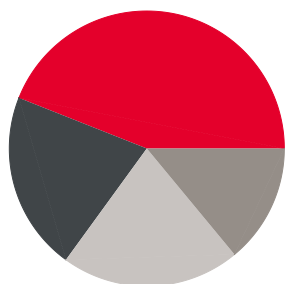
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Oppegårdbanen naturgress	8 min	🚶
	Fotball	0.7 km	
⚽	Greverud skole	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🚴	Puls Greverud	19 min	🚶
🚴	Abox Greverud	20 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
21% rekkehus
14% blokk
21% annet

«Trives her som alenepappa og har de tjeneste som trengs»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Greverud Torg

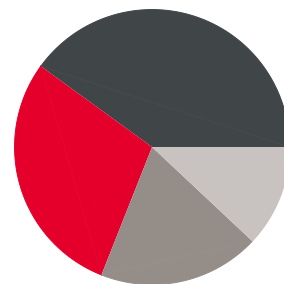
19 min 🚶



Apotek 1 Greverud

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



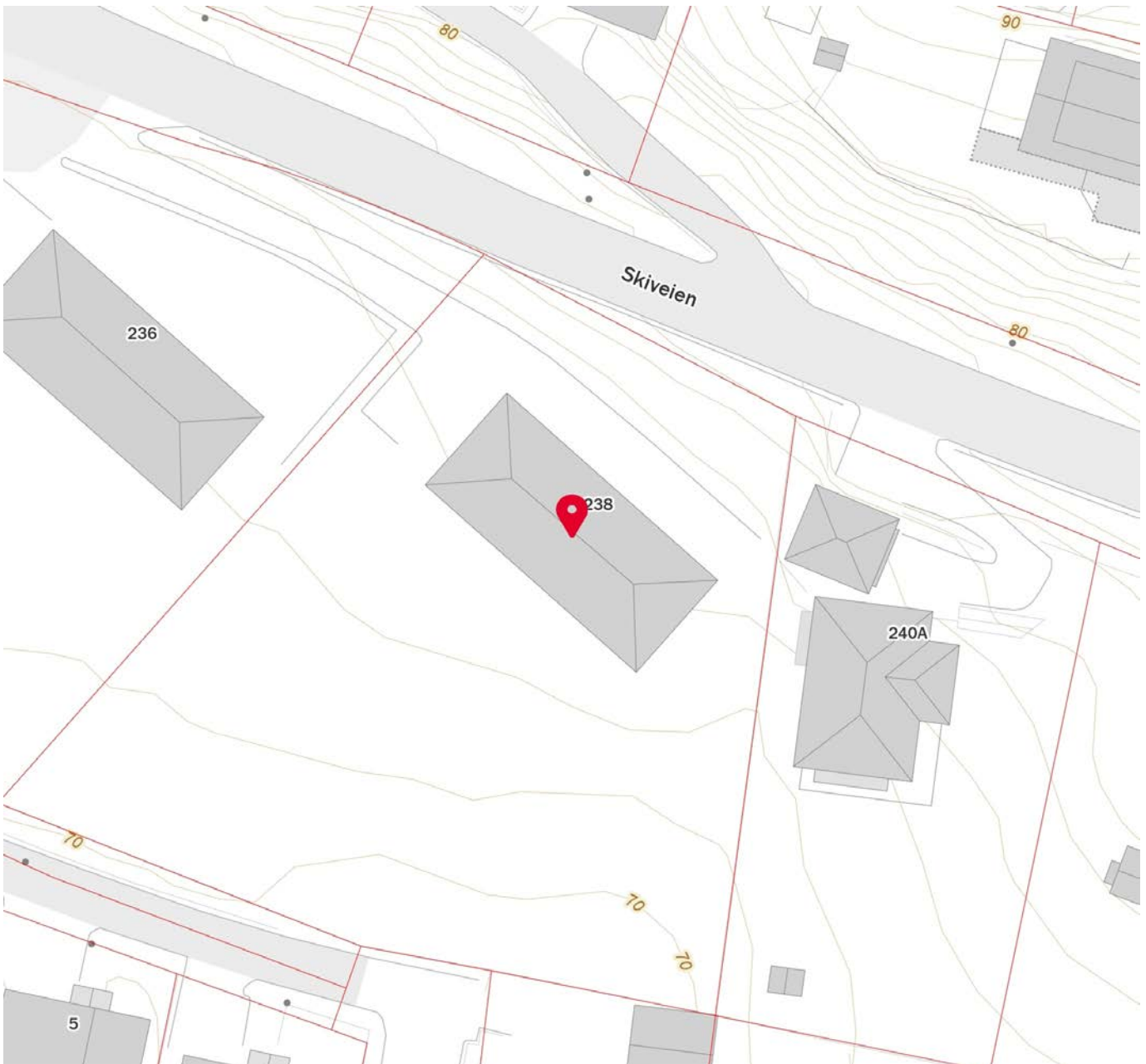
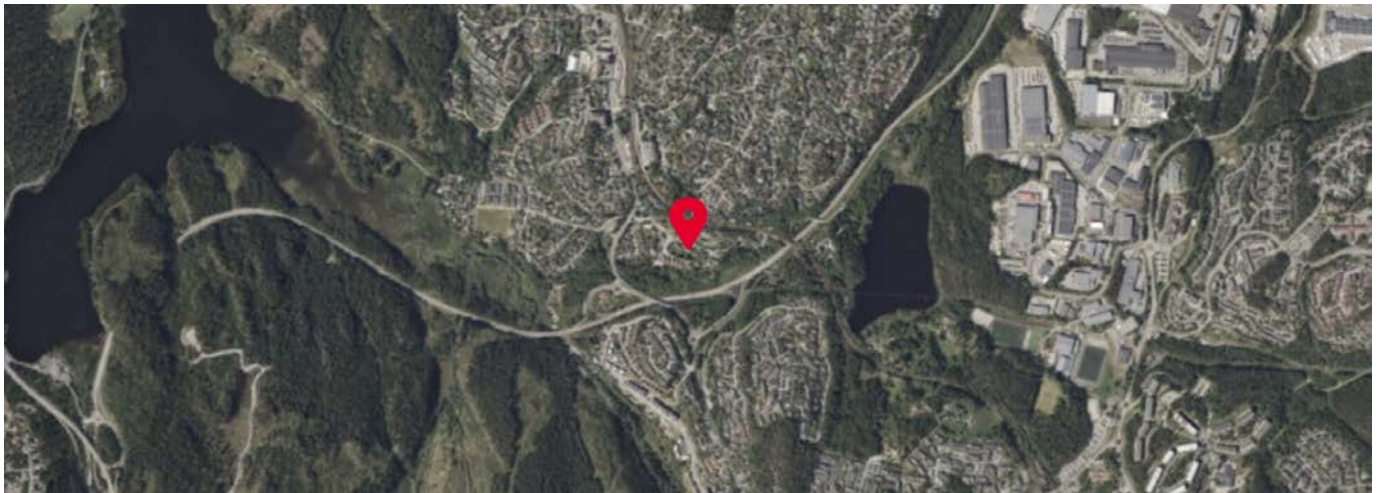
0%

47%

Oppegård syd/vest
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	410	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Skiveien 238, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 501,44 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	10 740,56 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Renovasjon nabodeling	25%	1 Stk	3265.00	1/1	0 %	3 265,00 kr	816,26 kr
					Sum	9 392,00 kr	2 347,99 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



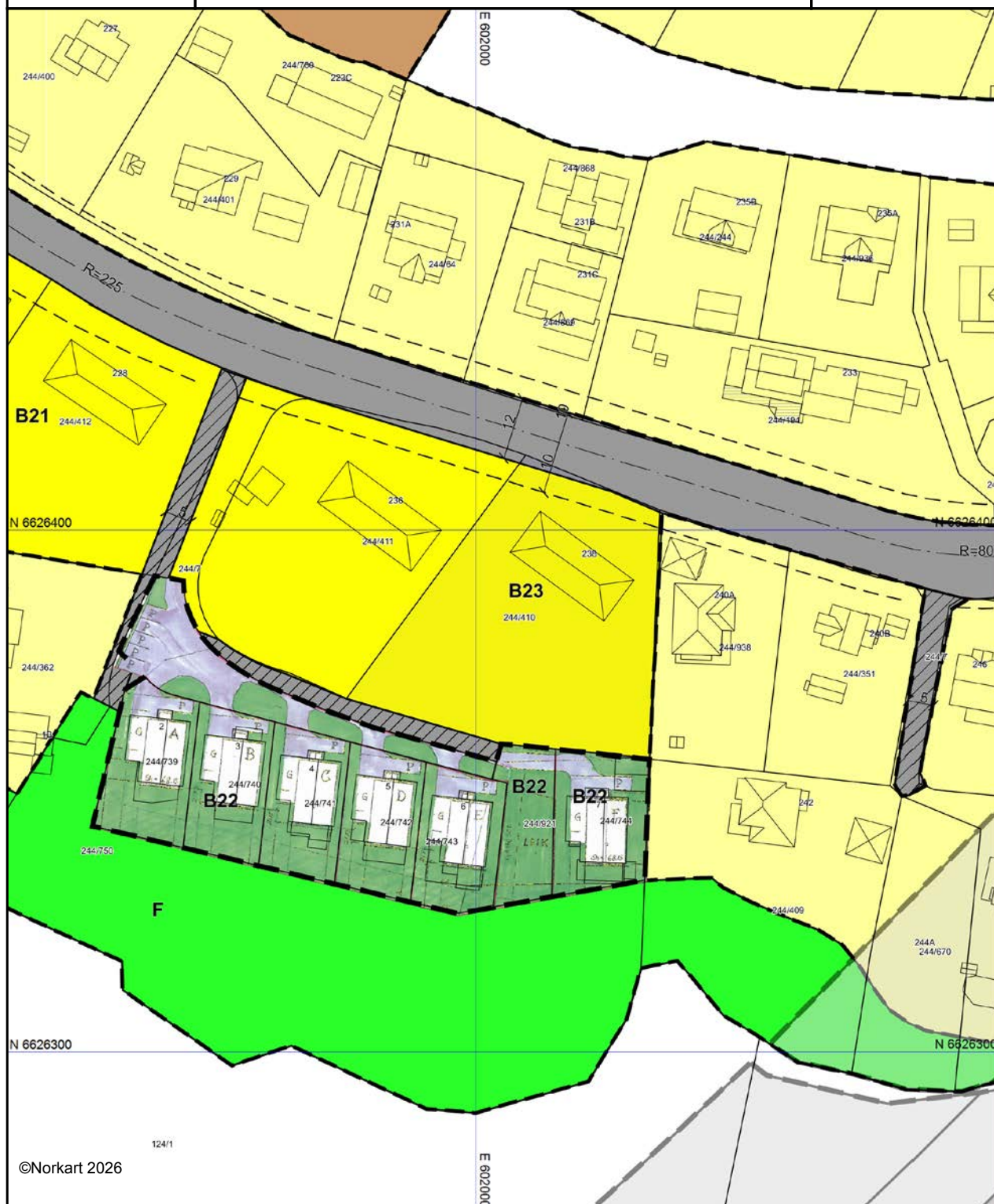
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/410/0/4
Adresse: Skiveien 238
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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 oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



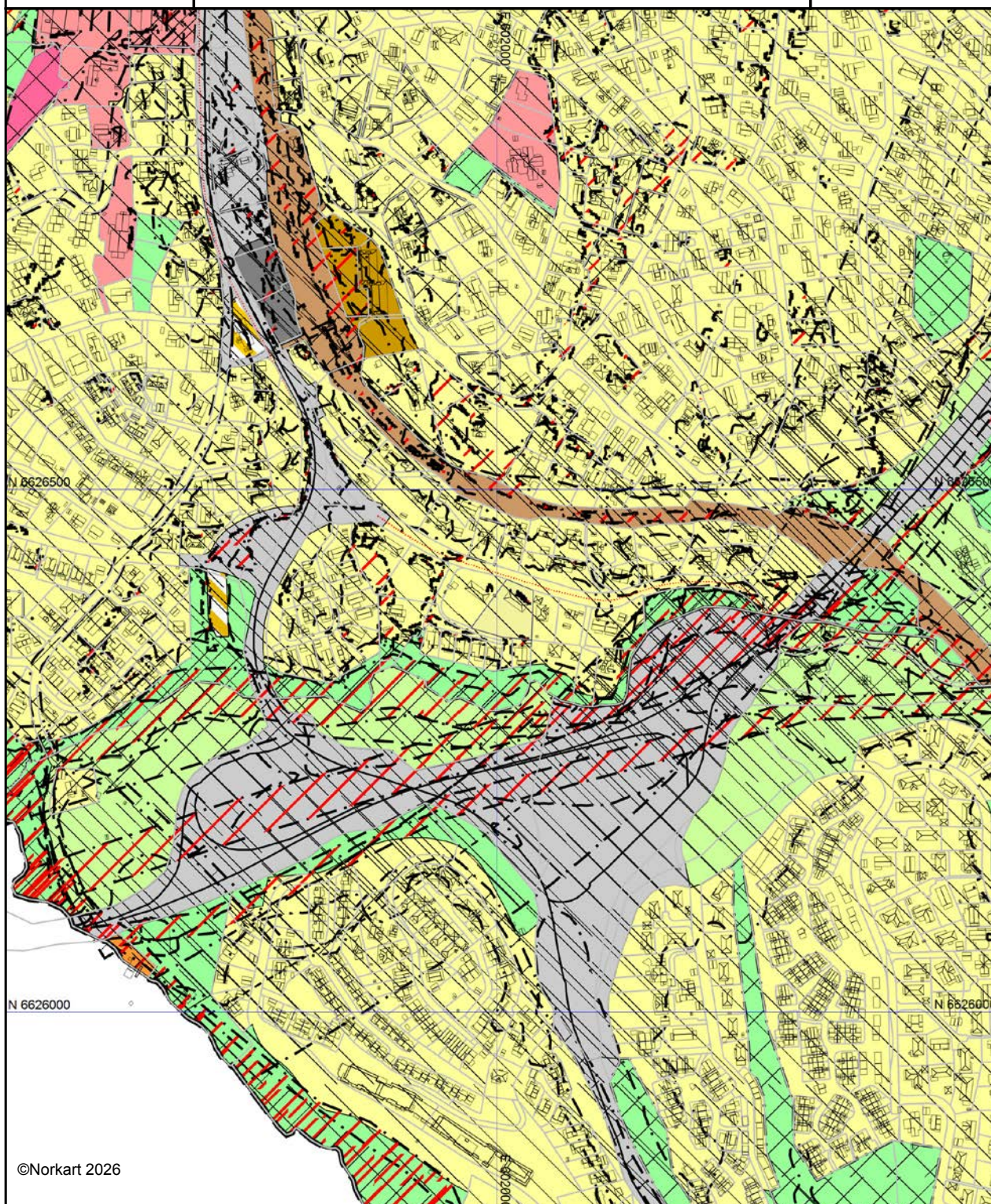
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/410/0/4
Adresse: Skiveien 238
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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 oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Naturområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg bro - nåværende
	Sykkelveg - fremtidig

T/MW

Bygg 20-B/1946. Jnr. 341/1948 B.

Til eierne av Sætrehus I,
v/ herr Aage Dahl,
Oppegård.

Ad. Innflyttingstillatelse, Sætrehus I, gnr. 44, bnr. 411,
av skyld 8 øre i Oppegård.

I medhold av bygningslovens § 142, punkt 4, meddeles herved
innflyttingstillatelse i den opførte 4 mannsbolig på denne
eiendom.

De mangler og gjenstår etter den besiktigelse som ble av-
holdt 21. sept. d.å. må være utbedret innen 1/12 d.å. Bygg-
mesterne Andersen & Eriksen er sendt gjenpart av nærværende
innflyttingstillatelse.

Oppegård Bygningsvesen, Kolbotn, 5. oktober 1948.

K. Thingstad.

A/S Sætrehus IV,
v/herr Sverre Hjelseng,
Fylkesveien 238,
Oppegård.

T/GN

30/1946

10. sept. 1957.

Vedr. ferdigattest Sætrehus IV, gnr.44 bnr.410 i Oppegård.

Etter Deres anmodning ble det av undertegnede den 31. august d.å. avholdt besiktigelse over den oppførte firemannsbolig på denne eiendom.

De ved rettsforliket påpekte mangler: oppsetting av termostatt for varmtvannsbereder og støpte renner ved husets nordvegg for bortledning av vann fra takmedløpene, var ordnet. Derved skal huset være fullført etter forutsetningene, og i ferdig stand.

OPPEGÅRD KOMMUNE

bygningssjefen



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Skiveien 238
1415 OPPEGÅRD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik**Telefon:** 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre