

The image shows a two-story house with light grey horizontal siding and a red-tiled gabled roof. A white balcony with a vertical slat railing is on the upper floor. The ground floor features large windows and a glass door. A wooden deck extends from the house, furnished with a wicker chair, a large metal fire pit, a grill, and some potted plants. A hanging wicker chair is also visible on the left. The house is set on a green lawn with trees and shrubs in the background.

aktiv.

Skorkeberg alle 9J, 1447 DRØBAK

**Pent enderekkehus over to etasjer
med idyllisk uteområde og sjøgløtt
| Attraktivt og barnevennlig
boligområde | Garasje**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Hanne C. Dahl Skålevik

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 121/123 kvm
Tomtstr.: 2883 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 427
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1008250289

Ditt nye hjem?

Velkommen til Skorkeberg allé 9 – Ro, fred, harmoni, natur og tilhørighet. Nær badeplasser og Drøbak sentrum. Nydelige turområder i skogen både vinter og sommer.

Dette velholdte rekkehuset ligger sentralt til i et attraktivt og etablert boligområde på Skorkeberg. Utendørs kan du nyte solen på terrasseplattingen, samt på en usjenert balkong med noe sjøutsikt – perfekt for rolige morgener eller sene sommerkvelder. Friareal foran hagen gir eiendommen mye luft. Fra boligen er det gang- og sykkelavstand (ca. 2 km) til idylliske Drøbak sentrum med sin sjarmerende trehusbebyggelse, koselige kaféer og trange smug. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, perfekt for både små og store.

Merk deg dette:

- Bad i begge etasjer
- Kneloft og utebod for lagring
- Garasje plass i rekke



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	52
Egenerklæring	74
Vedtekter	79
Referat fra årsmøtet	85
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Stue/kjøkken, bad, soverom, entré.

BRA-e: 2 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Stue, bad, soverom, sovealkove.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse.

2. etasje

8 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2883 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiendommen er på 2.883 m², og er skrånende mot syd. Tomten er pent opparbeidet med beplantninger og asfaltert adkomstvei. Felles uteplass med

sittegruppe, gressplen, fjell og naturvekster.

Til hver seksjon hører enerett til bruk av et naturlig område utenfor boligen. Mellom boligene avgrenses dette av en grense, trukket vinkelrett ut mellom hver bolig, og denne strekker seg så langt som det er naturlig, uten å komme i konflikt med fellesarealer, adkomstveier og lignende.

Beliggenhet

Skorkeberg alle 9J ligger i det familievennlige nabolaget Sogsti, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 91/100, og det er lite støynivå, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som går fra Skorkeberg, kun 5 minutters gange fra eiendommen. Ås stasjon, som tilbyr togforbindelser, ligger 15 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på litt over en time.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Sogsti skole, som ligger 12 minutters gange unna, og Dyløkkeåsen skole, som ligger 17 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, med Lindebakken barnehage bare 4 minutters gange fra boligen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Ullerudsletta og Rema 1000 Drøbak innen kort avstand. For større shoppingturer ligger AMFI Drøbak City kun 5 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det finnes flere sportsfasiliteter som ballplasser og treningssentre i nærheten. Dette gjør området ideelt for både aktive familier og de som ønsker å nyte naturen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lindebakken barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Trollberget barnehage (1-5 år) - 6 min kjøring

Bjerkeveien barnehage (0-5 år) - 7 min gange

Skoler

Sogsti skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Dyrløkkeåsen skole (1-10 kl.) - 17 min gange
Drøbak Montessori barneskole (1-6 kl.) - 18 min gange
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.) - 17 min gange
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-10) - 6 min kjøring
Ås videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 15 min kjøring

Bygningssakkyndig

Kjetil Granberg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er et enderekkehus over halvannen etasje, oppført i 1990.

Grunnforholdene er ukjente, og boligen er oppført på ringmurselementer med en støpt plate på mark som er isolert mot grunnen.

Grunnmuren består av ringmurselementer.

Dreneringen antas å være utført i henhold til byggemåten og tomtens utforming, der overflatevann infiltreres i grunnen via drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmuren gjennom utkast og dreneringsrør fra nedløp.

Ytterveggene er konstruert med bindingsverk av tre og er utvendig kledd med liggende, malt trepanel. Isolasjonsmengden antas å være cirka 15 cm, med en vindsperre.

Takkonstruksjonen er et saltak med ark, bygget med plassbygde sperrer i tre. Taket har et undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong. Konstruksjonen har et lukket kneloft og en lukket konstruksjon over hanebjelken.

Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Vinduer og balkongdører har 2-lags glass med malte karmen. Vinduene er av typen fastkarm, toppsving og Velux takvindu i andre etasje. Ytterdøren er isolert.

Boligen har en terrasse i første etasje og en balkong i andre etasje, begge oppført i trekonstruksjon. Konstruksjonene hviler på søyler fundamentert mot fast grunn, med tilfarere anlagt mot husveggen. Overflatene består av terrassebord, og rekkverkene har et stående spileformat.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Avvik: -Noe begrenset å kontrollere alle sider av grunnmur da det er oppført terrasse, samt at ytterkledning går helt ned til terreng
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Takkvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

- Yttervegger

Avvik: -Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder.
Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

-Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden

- Vinduer og ytterdører

Avvik: -Vinduer plassert i flukt med kledning. Plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging

-Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging

-Håndtak på låsekasse går tregt. Trenger smøring

-Enkelte vinduer med oppsprukne rammer. Det anslås at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

Eksakt tidspunkt for omlegging er vanskelig å konstatere, men vær oppmerksom på at tekking med tilhørende deler er over 35 år

-Takrenner er også fylt med mose og bør renses for å sikre tilstrekkelig avrenning mot taknedløp

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: -Rekkverkshøyde måles til 87 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten

-Målt åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger rekkverk. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten

-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

-Dels elde og slitasje på gulv. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

- Våtrom - bad 1.etg - Overflate vegger og himling

Avvik: -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. spalte under dør må være minimum 8 mm. Nevnes senere i punkt 10.5

-Servant tydelig krakelert. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale evt slagskader

-Oppsvelling i bunn av servantskap. Vann fra lekkasje eller vannsøl har samlet seg på bunnplate i servantskap. Dette forårsaker fuktmerker og svellskader i innredningen

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

- Våtrom - bad 1.etg - Overflate gulv

Avvik: -Høydeforskjell fra topp flis ved badekar til topp flis ved dør er ca 24 mm.

Tilstrekkelig høydeforskjell er ivaretatt

dersom høydeforskjell er 25mm fra topp sluk, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere deler av badekar

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

- Våtrom - bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

- Våtrom - bad 2.etg - Overflate vegger og himling
Avvik: -Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

-Svelleskade på nedside av dør, som kan komme av manglende luftutveksling hvor fuktighet blir liggende på materiale
-Fuktskader på panel rundt takventil, som kan komme av dårlig tetning/isolasjon i rørgjennomføring gjennom tak eller utettheter fra overside ved takhatt

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon i våtsone

- Våtrom - bad 2.etg - Overflate gulv
Avvik: -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ikke ivaretatt da membran ikke er ført opp mot terskel

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

-Nedslagsfelt kun avgrenset med en dusjdør. Dette er ikke tilfredstillende da vannsøl treffer utenfor dusjonen hvor fallforholdet er begrenset. Blir vann liggende på gulvet vil det gi økt fuktbelastning på

omkringliggende materialer og dermed redusere gjenværende brukstid på berørte områder. Innkassing bak toalett har utette gjennomføringer og er ikke tilstrekkelig beskyttet mot vannsøl fra dusj grunnet mangel av dusjdør

- Våtrom - bad 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk
Avvik: -Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

- WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: -Vanntilførsel med stoppekran er ikke plassert rom med sluk og er ikke lekkasjesikret. Lekkasje eller kondens fra anlegget vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og kan forårsake fuktskader på omkringliggende materialer eller i konstruksjon

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer

-Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

- Varmtvannsbereder

Avvik: -Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

-Berederen er ikke plassert i rom med sluk og er ikke lekkasjesikret på en tilfredstillende måte. Det er montert et pexrør på sikkerhetsventil som føres ut gjennom yttervegg. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

- Ventilasjon

Avvik: -Det er ikke etablert tilstrekkelig lufteventiler i oppholdsrom i boligen. Ved utskiftning av enkelte vinduer ble det ikke satt inn nye vinduer med lufteventil. Da det heller ikke er lufteventiler i vegg anses ventilerings av oppholdsrom som utilstrekkelig. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg

-Bad i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Mekanisk avtrekk må etableres

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrengforhold

Avvik: -Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. se punkt 2.1

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Badet første etasje: JJ elektro utførte det elektriske, Drøbak Rørleggerbedrift utførte arbeid med rivning av badet og sluket. Olav Heyerdahl utførte snekkerarbeide.

Beskrivelse: Badet første etasje. Videre arbeide med rør ble utført av faglært rørlegger som ble gjort som en vennetjeneste. Flisearbeidet ble utført som vennetjeneste. Badet andre etasje: Faglært rørlegger skiftet do, vask, dusj. Flis er lagt oppe på flis både gulv og vegg.

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

Ja

Beskrivelse: Bade nede ble sluk godkjent som det var og ny membran er lagt av fliselegger som jeg dessverre ikke har faktura på.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Drøbak rørlegger bedrift og faglært rørlegger utført på dugnad som vennetjeneste

Beskrivelse: Drøbak rørleggerbedrift tok ut alle gamle sanitærutstyr og sjekket sluk. Faglært er utført resterende arbeide som dugnad.

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

Ja

Beskrivelse: I garasjen har det vært utett.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: JJ elektro AS, Vital elektro AS, Avi elektro AS, Elektroide AS

Beskrivelse: JJ elektro AS utførte elektriske arbeide i 2010 Vital elektro har utført arbeide med kjøkkenet, nye sikringer, varmekabler i gang og stue. Ventilasjon bad nede. Avi AS - småarbeide Elektroide - spotter i tak stue og gang.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: El anlegg er skiftet og vedlikeholdt av elektriker Thomas Dynna i Vital Elektro AS

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nerius Bygg As

Beskrivelse: Skiftet ut to takvinduer, terrassedør oppe, side vindu nordside, ny kledning og isolasjon nordvegg. Tømmermester Torbjørn Nordskaug har byttet ut vinduene ved kjøkkenet.

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

Ja

Beskrivelse: Sameiet har innleid Skadedyrkontroll om jevnlig kontrollerer hele sameiet.

Kommentar fra selger: Det er lagt nytt laminat gulv i stue og kjøkken 1. etasje som det er knirk i.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etg: Entré, soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse.

Utvendig bod.

2.etg: Loftstue med utgang til balkong, soverom, disponibelt rom, bad og kott.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Bulthauk kjøkkeninnredning fra 2018 med høyskap og underskap. Benkeplate i komposit/stein med planlimt vask, og kjøkkenøy med underskap, platetopp og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og induksjonstopp er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble pusset opp i 2010 og har fliser på vegger og trepanel i himling, samt flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og et flislagt badekar som er innrammet med dusj. Det er en flislagt benkeplate tilpasset for vaskemaskin/tørketrommel og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Bad 2. etasje:

Bad fra 2010 med fliser på vegger og trepanel i himling. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett og en nedsenket dusj med glassdør. Det er avtrekksventil med oppdrift i tak og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Slettmalte vegger og fliser.

Himling: Panel og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegget er i hovedsak fra byggeår og består av kobberrør, med nyere rør-i-rør på kjøkkenet fra 2018. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i entré.
- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker er i plast. Avløpsluftung er ført over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på bad i 1. etasje og på kjøkken, samt oppdriftsventilasjon på bad i 2. etasje.
- Varmtvannstank: Ozo varmtvannsbereder på 120 liter fra 2010, plassert i entré.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

- Gaggenau stekeovn
- Gaggenau dampovn
- Høvik taklampe soverom
- TV med lydplanke oppe stue
- Vanntrommel festet utevegg
- Kirsebærtre inngangsparti
- Utepeisen
- Vannfontenen

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Ny platting 1.etasje i 2024

2019:

- Nye vinduer i enkelte rom og ny terrassedør i 2019

2018:

- Nytt kjøkken i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider

2010:

- Oppussing av begge bad i 2010. Bad 2 etasje er kun kosmetisk oppgradert med flis på flis med eksisterende vann og avløp. Det foreligger ingen dokumentasjon på

arbeider

- Varmtvannsbereder er fra 2010
- Det foreligger samsvarserklæring for sluttkontroll av småjobber på elektriske det elektriske anlegget den 28.01.2010

Parkering

Garasjeplass til én bil i felles garasjerekke, samt én parkeringsplass.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Gulvvarme på stue/kjøkken, bad og entré.
- Enkelte panelovner.
- Vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 8 884

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp fast del: kr 2 046,-

Vann fast del: kr 1 856,-

A konto forbruk avløp i år: kr 2603,97,-

A konto forbruk vann i år: kr 2377,86,-

Eiendomsskatt bolig: kr 6477,-

Totalt: kr 15 360,82,-

Eiendomsskatt

Kr 6 477

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 9 600

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen. I tillegg er det pliktig medlemskap i Sogsti Skog sameie.

Felleskostnader på kr. 800,- for måking/strø, nett, skadedyrkontroll og forfallende felles for tomten.

INFORMASJON FRA SAMEIET:

Sogsti Skog 1 Boligsameie består av 10 selvstendige eneboliger hvor hver huseier har ansvar for vedlikehold av eget hus, ute og inn, vedlikehold av egen garasje, brannvern og alle forsikringer. I tillegg har vi også noen dugnader hvor vi alle bidrar etter behov. Det er for eksempel ryddig på det kommunale fellesområdet på vestsiden i henhold til skjøtselsavtale, rydding på området rundt garasjene og maling av garasjerekke. Fellesutgifter har vi til dekning av Skadedyrkontroll, Viken fiber og Veilaget. Dette innbetales til vår kasserer Wenke Kvehaugen

I tillegg får vi med jevne mellomrom noen utfordringer som vi må ta i fellesskap. For øyeblikket er det ny renovasjonsordning fra mars/april 2026 som vi må løse. Follo Ren pålegger oss å sortere matavfall, restavfall, papp/papir og glass/metall på eget område. Dette planlegger vi å løse på følgende måte: Foran hvert hus sorteres matavfall og restavfall. To og to hus kan gjerne dele på avfallsbøttene. Sortering av de to siste planlegger vi å gjøre i fellesskap med containere i et skur som settes opp av innleid snekker på plenen foran 9C. Vi er i ferd med å innhente pris på oppsetting av dette skuret. Denne utgiften må deles på oss 10 huseierne som en ekstra innbetaling.

Vi som har garasje i den eldste garasjerekka lengst mot nord, har i år pusset opp garasjeporten på egen garasje. De fleste av oss har måttet bytte panel på garasjedøra og deretter grunnet og malt to strøk. De aller fleste har gjennomført dette i år, men denne jobben gjenstår for hus 9J. Det er greit at ny eier er klar over dette.

Vi har et godt miljø hvor alle tar hensyn til hverandre. I hagene på vestsiden er vi forpliktet til å holde planter og busker nede, slik at det ikke sjenerer naboene.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 427, seksjonsnummer 10 i Frogn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3214/71/427/10:

21.09.1990 - Dokumentnr: 8346 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 20.000,-med prior. etter første
overdragelsessum og ved senere overdragelse etter den til
enhver td gjeldende lånetakst
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1992 - Dokumentnr: 5117 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
samt i Sogsti Skog sameie.

07.08.1990 - Dokumentnr: 6986 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3214 Gnr:71 Bnr:360
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3214 Gnr:71 Bnr:427
avh. 30710-89. Areal: 2885,0 m2 "Rekkehustomt"

21.09.1990 - Dokumentnr: 8346 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/1500

01.01.2020 - Dokumentnr: 819874 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0215 Gnr:71 Bnr:427

01.01.2024 - Dokumentnr: 49713 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3022 Gnr:71 Bnr:427

19.08.1991 - Dokumentnr: 5989 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:432 Snr:10

Best. om eksklusiv bruksrett til tilsammen 20 parkerings-
plasser på bnr.432. Parkeringsplassene er merket fra 1-20 og
er tillagt hver seksjon med 2 plasser. Best. om solidarisk

plikt til felles drift og vedlikehold. Denne erkl. kan ikke slettes uten etter skriftlig samtykke fra de til enhver tid reg. hjemmelshavere av bnr. 427.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse på rekkehuset den 12.09.1989.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger av 1. etasje er deler av entré definert som bod/vaskerom, og deler av nåværende soverom og bad definert som garderobe. I byggetegninger av 2. etasje er ingen rom definerte. byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skogsi Skog, b3, fra 1989.

Reguleringsformål for

eiendommen er offentlig friområde, gang-/sykkelvei, kjørevei og konsentrert småhusbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Frogn kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som har ras- og skredfare. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

163 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 677 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 24 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Kommunale opplysninger: kr. 2 500,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

28.10.2025

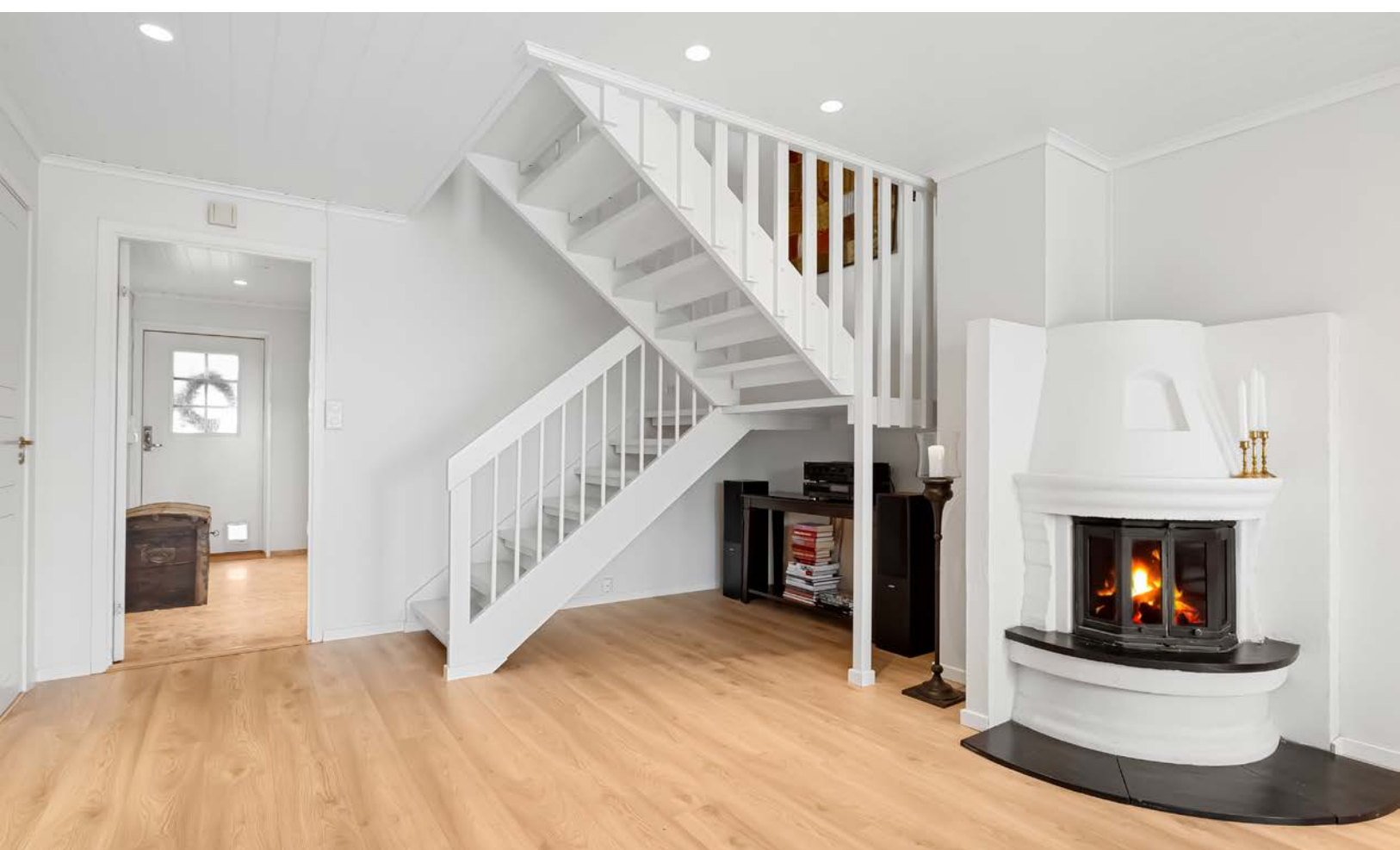
Skorkeberg alle 9J 1.Etasje



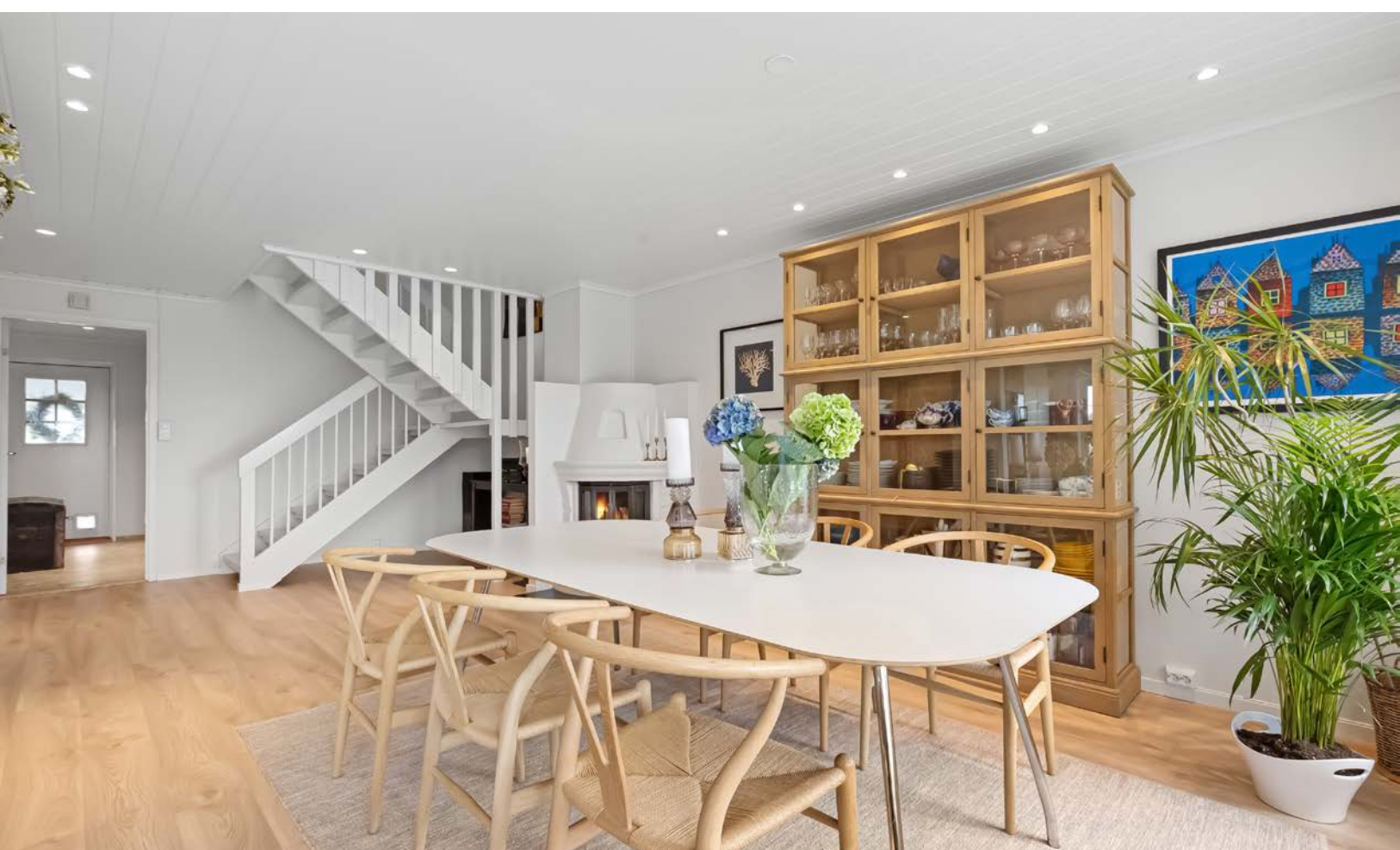
Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







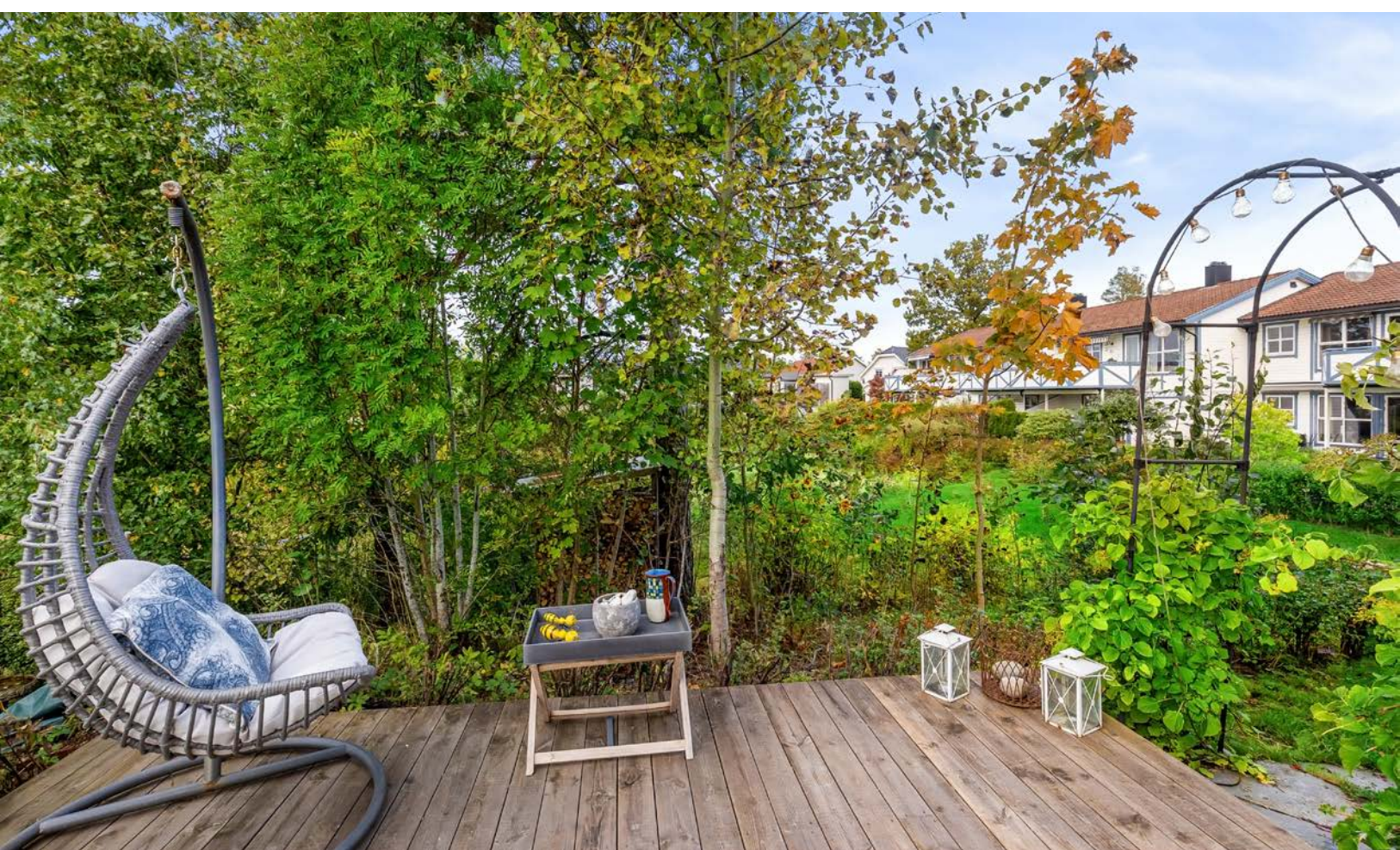






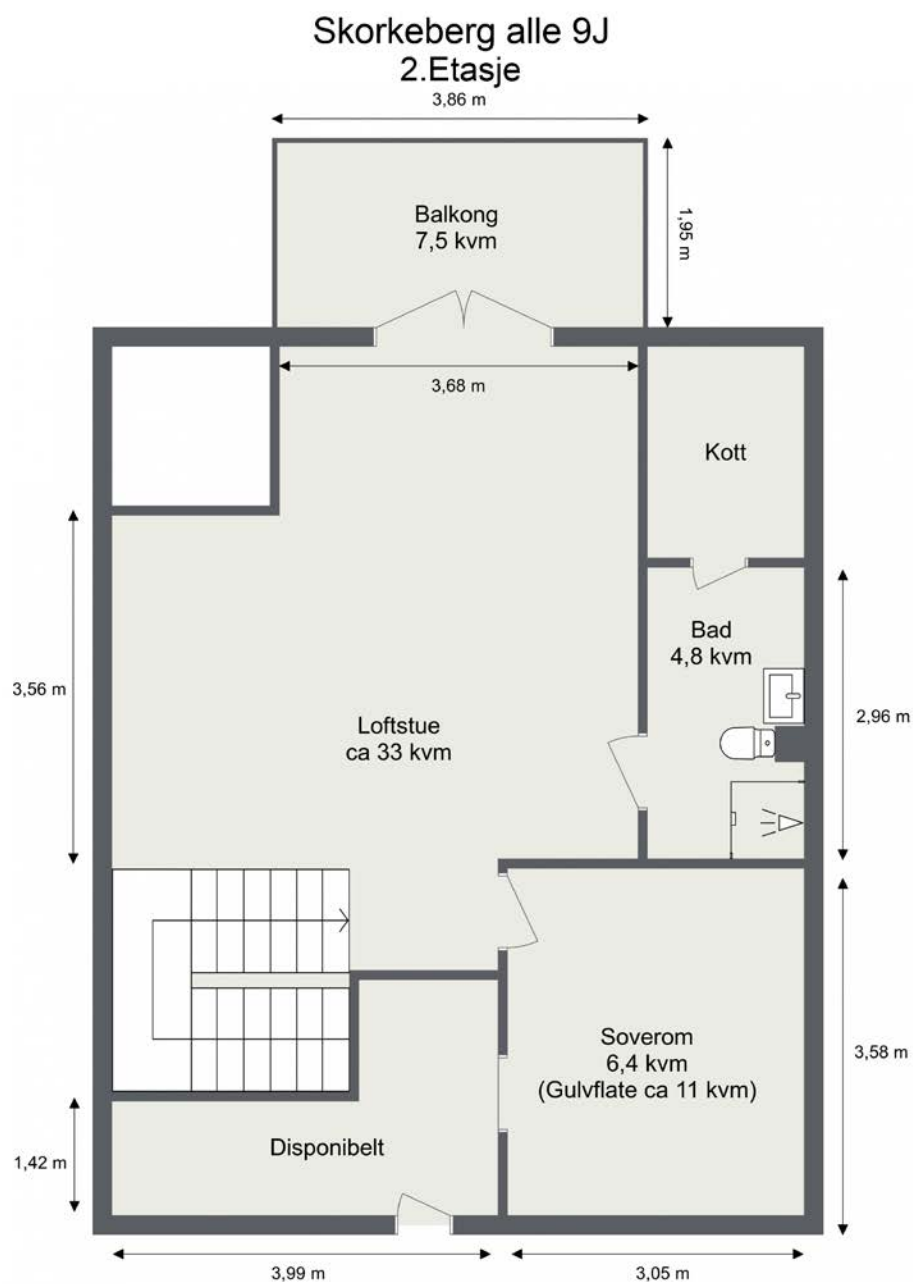












Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





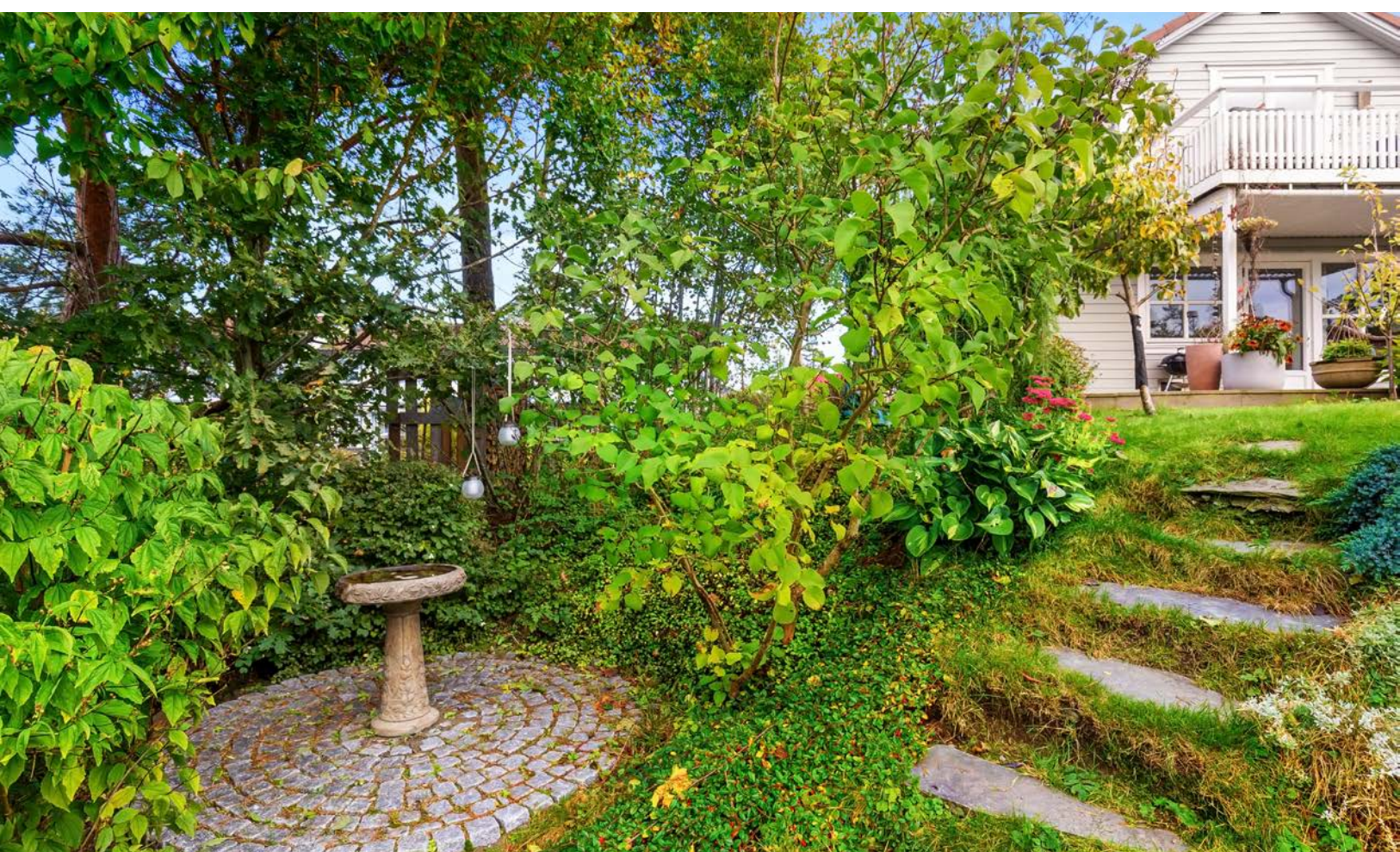


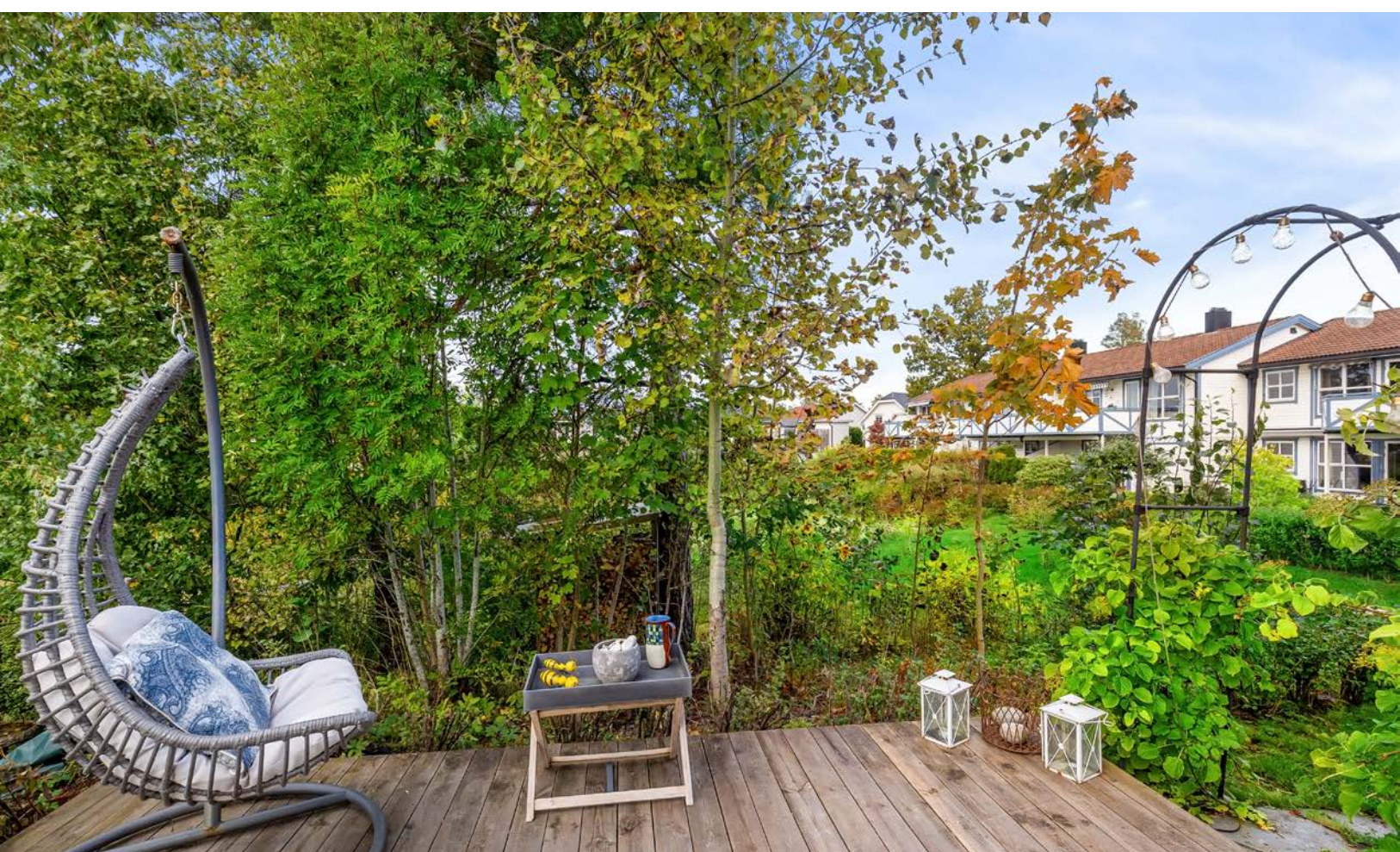












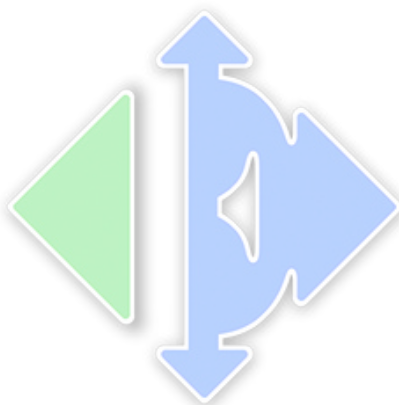






Vedlegg

Selveierleilighet i rekkehus
Skorkeberg alle 9J
1447 Drøbak



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 21/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:71, Bnr: 427
Hjemmelshaver:	Hanne Charlotte Dahl Skålevik
Seksjonsnr:	10
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles tomt 2 883 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.10.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Hanne Charlotte Dahl Skålevik
Tilstede under befaringen:	Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Fint opparbeidet tomt beplantet med trær, busker og blomster. Opparbeidet sti belagt med skifersten rundt deler av huset.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast og dreneringsrør fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindspærre, mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og velux takvindu i 2.etasje. Enkelte vinduer med lufteventiler i toppen, Alder på vinduer er varierende. Isolert ytterdør angivelig fra 1990.

Saltakkonstruksjon med ark oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kun kneloft, denne er malt igjen og ikke kontrollert, konstruksjon over hanebjelke er lukket.

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon i 1 og 2.etasje. Terrasser er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enderekkehus over halvannen etasje, oppført i 1990. Boligen fremstår med normal standard og aldersmessig slitasje. Det er i senere tid utført enkelte påkostninger og moderniseringer innvendig, blant annet oppgraderinger av bad og kjøkken i 1. etasje. Badet i 2. etasje er kun kosmetisk oppgradert med flis på flis. Det er også utført arbeider på el- og røranlegg, nevnte arbeider/påkostninger er ikke dokumentert. Enkelte vinduer fra byggeår viser tegn til alder og slitasje med behov for utskiftning i tiden fremover. Terrassen i 2. etasje viser tegn til ellerslept vedlikehold, og tiltak bør påregnes innen kort tid. Utvendig kledning ligger nært terreng og har vært utsatt for økt fuktbelastning over tid, noe som tilsier behov for lokale reparasjoner. Generelt har eldre ytterkledning behov for overflatebehandling i tiden fremover. Det opplyses at boligen har garasjeplass. Denne er ikke kontrollert og målt, men det opplyses at det må forventes vedlikehold i nærliggende tid

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på stue/kjøkken, bad og entré
- Enkelte panelovner
- Vedovn

BOD:

- Utvendig bod på 2.3 kvm

Garasje:

- Garasje i rekke på ca 13.8 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Slettmalt og fliser på bad

Tak: Trepanel og MDF

Gulv: Parkett på soverom, laminat på stue og kjøkken, fliser på bad og i gang

2.ETG

Vegger: Slettmalte vegger og fliser på bad

Tak: Trepanel og MDF

Gulv: Parkett og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:

- Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Oppussing av begge bad i 2010. Bad 2 etasje er kun kosmetisk oppgradert med flis på flis med eksisterende vann og avløp. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider
- Nytt kjøkken i 2018. Det foreligger dokumentasjon på arbeider. pkt 7.1
- Nye vinduer i enkelte rom og ny terrassedør i 2019
- Ny yttervegg og isolasjon på boligens nordside i 2021
- Nye gulvfliser i gang og ny laminat på gulv i stue og kjøkken i 2024. Det ble montert gulvvarme under nevnte gulv. Det foreligger dokumentasjon for arbeider. pkt 7.1
- Ny platting 1.etasje i 2013

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	76	2		39	76	2
2.Etasje	45			8	45	
SUM BYGNING	121	2		47	121	2
SUM BRA	123					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		14				14
SUM BYGNING	14	14				14
SUM BRA	14					

BRA-i:

1.etasje:

-Stue/kjøkken, bad, soverom, entré

2.etasje:

-Stue, bad, soverom, sovealkove

BRA-e:

1.etasje:

-Utebod

2.etasje:

-Ingen

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Garasjerekke med egen port

Garasje ble ikke fremvist på befaring og er ikke kontrollert eller målt.

Selger opplyser at garasje er 13.8 kvm. Kledning og garasjeport har behov for vedlikehold

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

21/10/2025

Kjetil Granberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnforhold ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast og dreneringsrør fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

- Noe begrenset å kontrollere alle sider av grunnmur da det er oppført terrasse, samt at ytterkledning går helt ned til terreng
- Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
- Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, noe gressarealer og beplantninger. Terrengforholdet er felles for bebyggelsen og derfor ikke videre vurdert.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen

Merknader:

- Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. se punkt 2.1

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindspærre, mengde isolasjon og tilstand på vindspærre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Selger opplyser at det er nyere yttervegg på boligens nordside

- Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht dagens byggemåte
- Det er påvist bruk av musebånd av metall bak kledning
- Det er ukjent når kledning sist ble malt. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

- Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid
- Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
- Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfesting vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og velux takvindu i 2.etasje. Enkelte vinduer med lufteventiler i toppen, Alder på vinduer er varierende. Isolert ytterdør angivelig fra 1990.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Vinduer plassert i flukt med kledning. Plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning

-Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmen/vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning

-Håndtak på låsekasse går tregt. Trenger smøring

-Enkelte vinduer med oppsprukne rammer. Det anslås at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med ark oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting

-Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå og nederst fra takfot via balkong i 2.etasje

Merknader:

- Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eksakt tidspunkt for omlegging er vanskelig å konstatere, men vær oppmerksom på at tekking med tilhørende deler er over 35 år
- Takrenner er også fylt med mose og bør renses for å sikre tilstrekkelig avrenning mot taknedløp

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen har kun kneloft, denne er malt igjen og ikke kontrollert, konstruksjon over hanebjelke er lukket.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon i 1 og balkong i 2.etasje. Terrasser er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående spileformat. Terrasse 1etasje ny i 2013

-Ukjent når terrasse og balkong sist ble behandlet/beiset/oljet. Videre fremtidig vedlikehold må medregnes

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 87 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten

-Målt åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger rekkverk. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Dette er også nevnt under lovligheter senere i rapporten

-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

-Dels elde og slitasje på gulv. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom

7.1 bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet pusset opp 2010.

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og flislagt badekar som er innrammet med dusj. Flislagt benkeplate tilpasset høyde for vaskemaskin/tørketrommel, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Det er ikke mulig å funksjonsteste mekanisk avtrekk i vegg da denne er fuktstyrt

Merknader:

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. spalte under dør må være minimum 8 mm. Nevnes senere i punkt 10.5
- Servant tydelig krakelert. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale evt slagskader
- Oppsvelling i bunn av servantskap. Vann fra lekkasje eller vannsøl har samlet seg på bunnplate i servantskap. Dette forårsaker fuktmerker og svellskader i innredningen
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under plassbygd badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall på tilgjengelige steder fra vegger mot sluk, men det er ikke mulig å måle fallforhold til selve sluket uten å demontere deler av badekaret

Merknader:

- Høydeforskjell fra topp flis ved badekar til topp flis ved dør er ca 24 mm. Tilstrekkelig høydeforskjell er ivaretatt dersom høydeforskjell er 25mm fra topp sluk, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere deler av badekar
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2010
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent. Våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås

Merknader:

- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2010

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert limt toalett, nedsenket dusj med en glassdør. Avtrekksventil oppdrift i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima
- Svelleskade på nedside av dør, som kan komme av manglende luftutveksling hvor fuktighet blir liggende på materiale
- Fuktskader på panel rundt takventil, som kan komme av dårlig tetning/isolasjon i rørgjennomføring gjennom tak eller utettheter fra overside ved takhatt
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon i våtsone

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Fliser på gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
 -Det måles tilfredsstillende fallforhold på 1:50 i dusjens nedslagsfelt
 -Selger opplyser at det er flislagt på eksisterende fliser i 2010, tilstand under nye fliser er ukjent, samt fallforhold kan være påvirket

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
 -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ikke ivarettatt da membran ikke er ført opp mot terskel
 -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
 -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
 -Nedslagsfelt kun avgrenset med en dusjdør. Dette er ikke tilfredsstillende da vannsøl treffer utenfor dusjsonen hvor fallforholdet er begrenset. Blir vann liggende på gulvet vil det gi økt fuktbelastning på omkringliggende materialer og dermed redusere gjenværende brukstid på berørte områder. Innkassing bak toalett har utette gjennomføringer og er ikke tilstrekkelig beskyttet mot vannsøl fra dusj grunnet mangel av dusjdør

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent tettesjikt. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon da det ligger skulte ledninger i vegg på soverom og gang mot bad. Det anses som for risikabelt da det også ligger en uisolert ledning i vegg
 -Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
 -Det opplyses om at det er lagt flis på flis, både på vegg og gulv i senere tid. Dette er kun kosmetisk og forlenger ikke bruks- og levetid for membran/tettesjikt

Merknader:

- Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken**8.1 kjøkken 1.etg****TG 1** 8.1 kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1990 / 2018

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2018 og type er Bulthaup kombinert med Ikeadeler.

Slettmalte vegger, panel i taket og laminat på gulvet sammenhengende med stue. Kjøkkenet har høyskap og underskap, kompositt/sten benkeplate med planlimt vask. Kjøkkenøy med underskap platetopp og laminert benkeplate. Integrert Kjøleskap og fryser under benk, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er skiftet ved oppussing av kjøkken i 2018 (vurdert i pkt 10.1 VVS)

-Det registreres noe knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv

-Fronter på kjøkken har behov for justeringer

9. Rom under terreng**9.1 -**

9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Merknader:

9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg i hovedsak fra byggeår, bestående av kobber, nyere rør-i-rør på kjøkken fra 2018 i forbindelse med oppussing, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekransen og vannmåler plassert i rom uten sluk (entré)
 -Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
 -Selger opplyser om at det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppussing av enkelte rom med vanninstallasjoner. Arbeider er ikke dokumentert

Merknader:

-Vanntilførsel med stoppekransen er ikke plassert rom med sluk og er ikke lekkasjesikret. Lekkasje eller kondens fra anlegget vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og kan forårsake fuktskader på omkringliggende materialer eller i konstruksjon
 -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
 -Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
 -Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vannrett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra Ozo, plassert på entré. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

-Berederen tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
 -Berederen er ikke plassert i rom med sluk og er ikke lekkasjesikret på en tilfredsstillende måte. Det er montert et pexrør på sikkerhetsventil som føres ut gjennom yttervegg. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad i 1.etg, oppdrift på bad i 2.etg og mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

-Avtrekk bad 1.etg er ikke testet da denne er fuktstyrt

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig lufteventiler i oppholdsrom i boligen. Ved utskiftning av enkelte vinduer ble det ikke satt inn nye vinduer med lufteventil. Da det heller ikke er lufteventiler i vegg anses ventilering av oppholdsrom som utilstrekkelig. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg

-Bad i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima. Mekanisk avtrekk må etableres

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Det foreligger samsvarserklæring for:

- Sluttkontroll av småjobber på elektriske det elektriske anlegget den 28.01.2010
- Selger fremskaffer samsvarserklæring for montering av gulvvarme før salg
- Rehab kjøkken, montering av avtrekksvifte på bad. Skifte 8stk sikringer til jordfeilautomater datert den 12.20.2018
- Varmekabel under flis i entré. Gulvvarme Lamiflex under parkett i stue og kjøkken. Omtrekk av stikkontakter til jordet utførelse i stue datert den 20.10.2025

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Siste registrerte kontroll ble utført den 26.04.2006
- Det ble ikke registrert pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Anlegget til boligen er fra 1990. Det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
 - Det er registrert enkelte kontakter i vegg og himling uten deksler/blendelukk, noe som kan medføre berøringsfare ved bruk
 - Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter byggeår.
- Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av fagkyndig personell

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger byggetegninger, datert 1989. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det er revet vegg mellom stue og kjøkken. Soverom og bad er utvidet ved å fjerne vaskerom. Det er fjernet vegg mellom kontor og entré for utvidelse av entré. Endringer av planløsninger krever ikke bruksendring da endringer kun berører hoveddeler av boligen

-Registrert åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger terrasserekkeret. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

-Rekkverkshøyde måles til 0,87 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

-Innvendig trapp mangler er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider av trappeløp

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 31.05.1990

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarsler og slukkestyr foreligger, røykvarsler er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeapparat er nyinnkjøpt i 2025

-Det anbefales at slukkestyr og røykvarsler kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det foreligger ingen opplysninger om siste feiing eller tilsyn av ildsteder

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset -Takkvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
2.1	Yttervegger
	-Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid -Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer plassert i flukt med kledning. Plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging -Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging -Håndtak på låsekasse går tregt. Trenger smøring -Enkelte vinduer med oppsprukne rammer. Det anslås at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eksakt tidspunkt for omlegging er vanskelig å konstatere, men vær oppmerksom på at tekking med tilhørende deler er over 35 år -Takrenner er også fylt med mose og bør renses for å sikre tilstrekkelig avrenning mot taknedløp
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 87 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Målt åpning i rekkverk er på ca 25 cm horisontalt. Åpningen i rekkverket starter ca 57 cm over terrassegulv og følger rekkverk. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm -Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø -Dels elde og slitasje på gulv. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
7.1.1	bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Servant tydelig krakelert. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale evt slagskader -Oppsvelling i bunn av servantskap. Vann fra lekkasje eller vannsøl har samlet seg på bunnplate i servantskap. Dette forårsaker fuktmerker og svellskader i innredningen -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
7.1.2	bad 1.etg Overflate gulv
	-Høydeforskjell fra topp flis ved badekar til topp flis ved dør er ca 24 mm. Tilstrekkelig høydeforskjell er ivarett dersom høydeforskjell er 25mm fra topp sluk, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere deler av badekar -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
7.1.3	bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima -Svelleskade på nedside av dør, som kan komme av manglende luftutveksling hvor fuktighet blir liggende på materiale -Fuktskader på panel rundt takventil, som kan komme av dårlig tetning/isolasjon i rørgjennomføring gjennom tak eller utettheter fra overside ved takhatt -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser. Årsaken til skadene er usikker, men de kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon i våtsone
7.2.2	bad 2.etg Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ikke ivarettatt da membran ikke er ført opp mot terskel -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug -Nedslagsfelt kun avgrenset med en dusjdør. Dette er ikke tilfredstillende da vannsøl treffer utenfor dusjonen hvor fallforholdet er begrenset. Blir vann liggende på gulvet vil det gi økt fuktbelastning på omkringliggende materialer og dermed redusere gjenværende brukstid på berørte områder. Innkassing bak toalett har utette gjennomføringer og er ikke tilstrekkelig beskyttet mot vannsøl fra dusj grunnet mangel av dusjdør
7.2.3	bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring -Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer -Vegghengt toalett på bad har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er ikke plassert i rom med sluk og er ikke lekkasjesikret på en tilfredstillende måte. Det er montert et pexrør på sikkerhetsventil som føres ut gjennom yttervegg. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
10.5	Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilstrekkelig lufteventiler i oppholdsrom i boligen. Ved utskiftning av enkelte vinduer ble det ikke satt inn nye vinduer med lufteventil. Da det heller ikke er lufteventiler i vegg anses ventilerings av oppholdsrom som utilstrekkelig. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg

-Bad i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Mekanisk avtrekk må etableres

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250289	

Selger 1 navn
Hanne Charlotte Dahl Skålevik

Gateadresse	
Skorkeberg alle 9J	

Poststed	Postnr
DRØBAK	1447

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250289

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet første etasje. Videre arbeide med rør ble utført av faglært rørlegger som ble gjort som en vennetjeneste. Flisearbeidet ble utført som vennetjeneste. Badet andre etasje: Faglært rørlegger skiftet do, vask, dusj. Flis er lagt oppe på flis både gulv og vegg.
Arbeid utført av	Badet første etasje: JJ elektro utførte det elektriske, Drøbak Rørleggerbedrift utførte arbeid med rivning av badet og sluket. Olav Heyerdahl utførte snekkerarbeide.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bade nede ble sluk godkjent som det var og ny membran er lagt av fliselegger som jeg dessverre ikke har faktura på.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Drøbak rørleggerbedrift tok ut alle gamle sanitærutstyr og sjekket sluk. Faglært er utført resterende arbeide som dugnad.
Arbeid utført av	Drøbak rørlegger bedrift og faglært rørlegger utført på dugnad som vennetjeneste

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I garasjen har det vært utett.
-------------	--------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	JJ elektro AS utførte elektriske arbeide i 2010 Vital elektro har utført arbeide med kjøkkenet, nye sikringer, varmekabler i gang og stue. Ventilasjon bad nede. Avi AS - småarbeide Elektroide - spotter i tak stue og gang.
Arbeid utført av	JJ elektro AS, Vital elektro AS, Avi elektro AS, Elektroide AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El anlegg er skiftet og vedlikeholdt av elektriker Thomas Dynna i Vital Elektro AS
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet ut to takvinduer, terrassedør oppe, side vindu nordside, ny kledning og isolasjon nordvegg. Tømmermester Torbjørn Nordskaug har byttet ut vinduene ved kjøkkenet. |
| Arbeid utført av | Nerius Bygg As |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Sameiet har innleid Skadedyrkontroll om jevnlig kontrollerer hele sameiet. |
|-------------|--|
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250289

Tilleggskommentar

Det er lagt nytt laminat gulv i stue og kjøkken 1. etasje som det er knirk i.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250289

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Skålevik	4fb659c1df7e8860b98f6 0de539344f4c4bd33cb	28.10.2025 20:40:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250289

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

VEDTEKTER

Sogsti Skog 1 Boligsameie

Oppdaterte vedtekter vedtatt i ekstraordinært årsmøte 29.08.23
i hht lov om eierseksjoner iverksatt pr. 1. januar 1998.

1. Sameiets navn & opprettelse

Sameiets navn er Sogsti Skog 1 Boligsameie, gårdsnummer 71 og bruksnummer 427 i Frogn kommune. Adressen er Skorkeberg allé 9 A-J.

Sameiet består av 10 selveierseksjoner og ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21.09.1990.

Sameiets org.nr er 995.345.773

2. Organisering av sameiet

Sameiet omfatter de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Sameierbrøk er 150/1500.

Alle arealer som ikke tilhører den enkelte seksjon, er fellesarealer.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og i disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Til hver seksjon hører enerett til bruk av et naturlig område utenfor boligen. Mellom boligene avgrenses dette av en grense, trukket vinkelrett ut mellom hver bolig, og denne strekker seg så langt som det er naturlig uten å komme i konflikt med fellesarealer, adkomstveier og lignende. Endeboliger disponerer i tillegg et naturlig område for enden av sin seksjon. Det må imidlertid ikke stenges for passasje mellom to husrekker eller for beboere midt i rekken.

Til hver boligseksjon er det knyttet to stk parkeringsplasser i felles biloppstillingsanlegg på nabotomten, Skorkeberg allé 7, gårdsnummer 71, bruksnummer 432.

Med disse to parkeringsplassene er én felles biloppstillingsplass utendørs, og én garasje disponert eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Garasje skal følge seksjonen ved salg, og kan ikke skilles fra denne. Vedlikehold av garasje står den enkelte seksjonseier for.

Det er tillatt å holde husdyr. Husdyret skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. Vedlikehold og plikter

Hver sameier har fullt ansvar for det utvendige og innvendige vedlikehold av sin seksjon, og sameier har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller til ulempe for andre sameiere.

Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter den enkelte seksjon. Alle sameiere har adgang til naboeiendommen for å få utført nødvendig reparasjon og vedlikehold på sin seksjon. Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak mv. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet. Hver sameier har likevel det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidene på sin seksjon.

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameiers regning og risiko.

Fasadeendringer så som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v. må alltid godkjennes av styret.

Med bakgrunn i et felles ønske om utsikt sørover, begrenses vegetasjonens høyde på hekk til maksimalt 75 cm. Trær og busker beskjæres til en høyde og form der de ikke skjerner for utsikt eller sol for naboer nord for den enkelte seksjon. Sameiere med felles hekk skal enes om beskjæring.

Sameieren er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet er forpliktet til medlemskap i Sogsti Skog veilag.

Styret innkaller til felles dugnad for vedlikehold av felles arealer eller andre oppgaver når det er nødvendig, normalt 1 gang pr år. Sameierne plikter å delta eller se til at sine tildelte oppgaver blir utført.

Sameiet har, sammen med tilgrensede naboer, i 2013 inngått en avtale med Frogn Kommune om skjøtsel av friområdet vest for sameiet. Sameierne plikter å følge denne avtalen.

4. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader i fellesarealer, Sogsti Skog veilag avgift, TV og bredbåndstilknytning med mer. Felleskostnadene er fordelt likt mellom sameierne, 150/1500.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier innbetale et fastsatt beløp innen den 20. pr. måned. Beløpet fastsettes av styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller. Minst 2 styremedlemmer skal være disponenter til sameiets konto.

5. Lovbestemt panterett

Sameiet har pant i hver enkelt seksjon for kr 20.000,-. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har ovenfor sameiet. Panteretten har prioritet etter den første overdragelsessum og deretter til enhver tid gjeldende lånetakst for eiendommen avholdt av en takstmann sertifisert av Norges Takseringsforbund.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen i tilfelle krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

6. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte, heretter kalt Årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og disse samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet. Styreleder (SL) plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det åpenbart ikke anses nødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte/sameiermøte med mindre annet kommer frem i fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

I protokollen skal det klart fremkomme hvem av styremedlemmene, i tillegg til styreleder, som har signaturrett ovenfor sameiet (jfr § 60 i eierseksjonsloven). Kopi av protokollen skal sendes ut til samtlige sameiere.

Varsel om innkallelse til årsmøte skal skje minst 20 dager før årsmøtet finner sted. Varsel skal sendes ut pr epost eller brev og skal opplyses ved postkassene. I varselet skal minimum dato og klokkeslett for årsmøtet komme frem, samt siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal sendes skriftlig til sameiers kjente epost- og postadresse med varsel på minst 8 dager. I innkallelsen skal styrets årsberetning, regnskap, budsjett og saksliste vedlegges.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere frist, men skal være på minst 3 dager.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte:

- Konstituering
- Styrets årsberetning (frivillig mvf 2017, men anbefalt gjennomført)
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Styrets forslag til budsjett inneværende år
- Valg av styre (herunder spesifisering av hvem som er tildelt signaturrett)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det kreves minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo -eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning for samtlige sameiere.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer; Styreleder og to styremedlemmer (styremedlem og kasserer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere, men de må være myndige.

Sameiet har internt regnskap og styret er forpliktet til å gjennomføre dette iht. gjeldende normer og regelverk.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år av gangen og har ingen vederlag. Tjenestetiden går normalt på rundgang mellom sameierne.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter blant annet å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen samt ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttet av årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter ved behov. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

8. Signaturrett

Styreleder og ett styremedlem (kasserer) skal i fellesskap ha signaturrett i sameiet. Protokoll fra årsmøtet skal vise hvem som har signaturrekten.

9. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemminger på sameiermøter om avtale ovenfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 26 eller § 27

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

11. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. Forholdet til Lov om eierseksjoner

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene om Lov av eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31

Disse vedtektene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29. august 2023

Olle Charlotte Østervik Jan Helle Martin Jansen
Christine Bjørnstad Waaler Grete V. Tandberg
Walter Kuchauz Ron Kall
Gerre Blinrud

Referat fra årsmøte | Sogstl Skog Bollgsamele 1 (SSS 1)

Tid: 3. april 2025 kl. 1900

Til stede: Sverre og Eva Blxrud, Eldar og Lisbeth Stokmo, Tom Karlsen, Grete Tandberg, Charlotte Skålevik, Jan Kjelgren, Wenke Kvehaugen, Bengt Nilsen, Odd Borge og Eli Aas

Sak 1-3. Konstituering

Valg av møtelader: Sverre Blxrud

Valg av referent: Eldar Stokmo

Valg av medlem til å signere protokoll sammen med møteleder: Grete Tandberg

Det var ingen merknader til innkalling og sakliste

Sak 4. Gjennomgang av aktivitetar 12024

Styreleder (SL) orienterte om at 2024 hadde vært et rolig år uten noen spesielle hendelser som krevde oppmerksomhet fra styret. De eneste som hadde kravd styrets oppmerksomhet var felling av et tre som ville ha utviklet råte over tid og derved ble felt.

Sak 5 og 6. Gjennomgang regnskap for 2024 og forslag til budsjett for 2025 v/Wenke

Regnskapet viste en utgående balanse pr 31. desember på kr 53665,- Regnskapet ble godkjent uten merknader.

Budsjett for 2025 ble godkjent og viste en svak økning av utgifter til Viken Fiber (Altibox).

Sak 7. Orientering om-og diskusjon av følgende aktuelle saker:

- Status frområde vest for sameiet samt amfibiedammer
Styreleder (SL) og Eldar informerte om status og dugnader på frområde Vest for oss (gnr. 71, bnr. 433). I denne forbindelse presiserte SL at vår skjøtsel skal foregå iht. vår skjøtselsavtale med Frogn kommune og gjennomføres på individuell basis. Ellers ble det diskutert hva som kan/bør gjøres med Nordre Reanaas dam siden den er i ferd med å gro igjen. En søknad til Frogn Kommune i april 2024 om bidrag til skjøtsel av Nordre Rånåsdam ble avslått (pr 08.05.2024). I svaret fra Frogn Kommune sier de at de ikke har mulighet til å sette av ressursar verken til Søndre eller Nordre Rånåsdam pga. en presset økonomisk situasjon. Charlotte undersøker muligheter for å kunne skaffe økonomiske midler for å få gravet opp og restaurert denne dammen. Eventuelle funn forelegges SL som vurderer hva som kan gjøres. Ellers vil Charlotte og Bengt ta et felles initiativ for å prøve å restaurere hele eller noe av dammen.
- Status Veilaget v/Jan
Jan orienterte om status i Vellaget herunder betaling av nye brukere siden utkjørselen på Ullerudtoppen nå er sperret. Dette er til behandling i Vellaget. Ellers er det ingen spesielle hendelser planlagt for inneværende år. Hen opplyste videre at vårt sameie vil overta ledervervet i Vellaget om **4 år**.
- Status skadedyrkontroll i Viken fiber v/Tom
Tom orienterte om den løpende kontrollen med skadedyrbekjempelse i området. Vårt sameie har en serviceavtale med Proff-Service AS (www.proff-service.no). Dette selskapet skal iht. kontrakt utføre 4 årlige rutinekontroller mot **gnagere** og 2 årlige rutinekontroller utvendig mot jordmaur. En ekstra kontroll ved bekjempelse av jordmaur inne kan avtales med Proff-Service på telefon 69262730.

Mhp. Viken Fiber (altibox) informerte han at denne tjenesten fungerer utmerket hvilket årsmøte var enig i. En svak økning av avgiften til Viken Fiber (kr 30,-pr husstand) var påløpt dette året.

- Brannvern
SLminnet om den enkeltes ansvar for å ha godkjent brannvernutstyr og klar til bruk i alle boenhetene.
- Busker og trær i hagene våre
SLpoengterte at den enkelte beboer må passe på å beplante/beskjære busker og trær slik at de ikke er til sjenanse for naboene. Dette er beskrevet i vedtektenes paragraf 3 (sist oppdatert 29.08.2023).
- Dugnader
Her ble det enighet om at dette gjøres på individuell basis iht. vedtektenes.

Sak 8. Innkomne saker

SLorienterte om at det ikke var innmeldt noen saker

Sak 9. Valg

Jan fortsetter som vår representant i Veilaget
Tom følger opp skadedyrkontroll og er kontaktperson mot Viken Fiber
Wenke fortsetter som kasserer
Sverre Blixrud fortsetter som styreleder og Grete Tandberg som styremedlem.

Styret vil da det neste året bestå av:

Sverre Blixrud som leder
Wenke Kvehaugen som kasserer
Grete Tandberg som styremedlem.

I tillegg til Sverre Blixrud som styreleder har også kasserer Wenke Kvehaugen signaturrett for sameiet iht. § 60 i eierseksjonsloven.

Sak 10. Eventuelt

Det var ingen saker til behandling i sak 10 - eventuelt.

Årsmøte høvet kl. 2025

Drøbak 5. april 2025

P \$

Eldar Stokmo
Referent

Sinereprot I //.
Grete Tandberg (A/41)
Grete Tandberg

Sverre Blixrud
Sverre Blixrud

Nabolagsprofil

Skorkeberg alle 9J - Nabolaget Sogsti - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skorkeberg	5 min
Linje 500N, 500X, 505, 505E, 506	0.4 km
Ås stasjon	15 min
Linje RE20, R21, R23x	10.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Sogsti skole (1-7 kl.)	12 min
228 elever, 14 klasser	1 km
Dyrløkkeåsen skole (1-10 kl.)	17 min
519 elever, 29 klasser	1.5 km
Drøbak Montessori barneskole (1-6 kl.)	18 min
72 elever, 5 klasser	1.6 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
276 elever, 17 klasser	1.5 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-10 ...)	6 min
75 elever, 6 klasser	2.2 km
Frogn videregående skole	8 min
426 elever	4.4 km
Ås videregående skole	15 min
1100 elever, 62 klasser	10.4 km

Ladepunkt for el-bil

Ullerud Helsebygg Frogn	14 min
Rådhuset Frogn	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

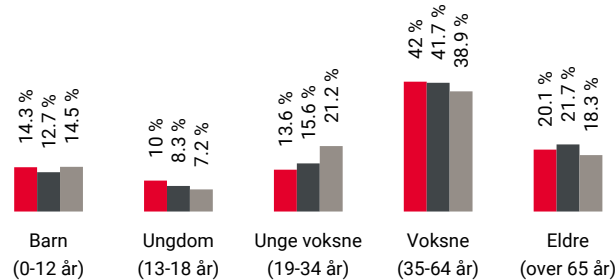
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogsti	3 044	1 303
Drøbak	13 714	6 247
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebakken barnehage (1-5 år)	4 min
23 barn	0.3 km
Trollberget barnehage (1-5 år)	6 min
39 barn	0.4 km
Bjerkeveien barnehage (0-5 år)	7 min
62 barn	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Ullerudsletta	14 min
PostNord	1.2 km
Rema 1000 Drøbak	16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Ny Sogsti skole - balløkke Ballspill	10 min 0.9 km
	Lerkesvingen ballplass Ballspill	13 min 1.2 km
	EVO Drøbak	23 min
	Family Sports Club Drøbak	6 min

Boligmasse



56% enebolig
18% rekkehus
19% blokk
7% annet

«Sentralt, solrikt, vennlig og sosialt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Drøbak City

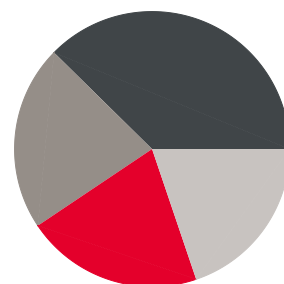
5 min



Apotek 1 Drøbak Sentrum

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
38% 6-12 år
22% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



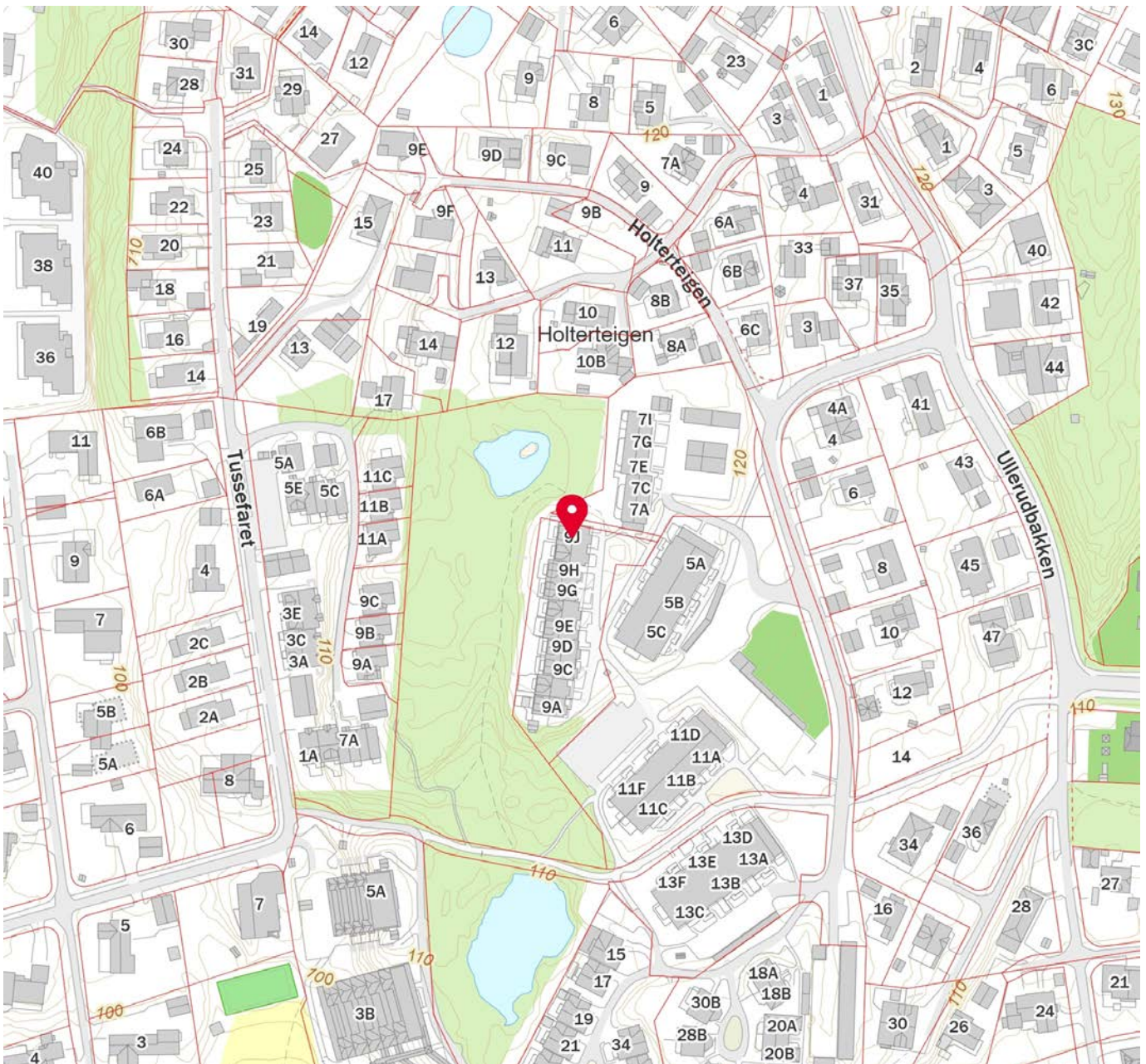
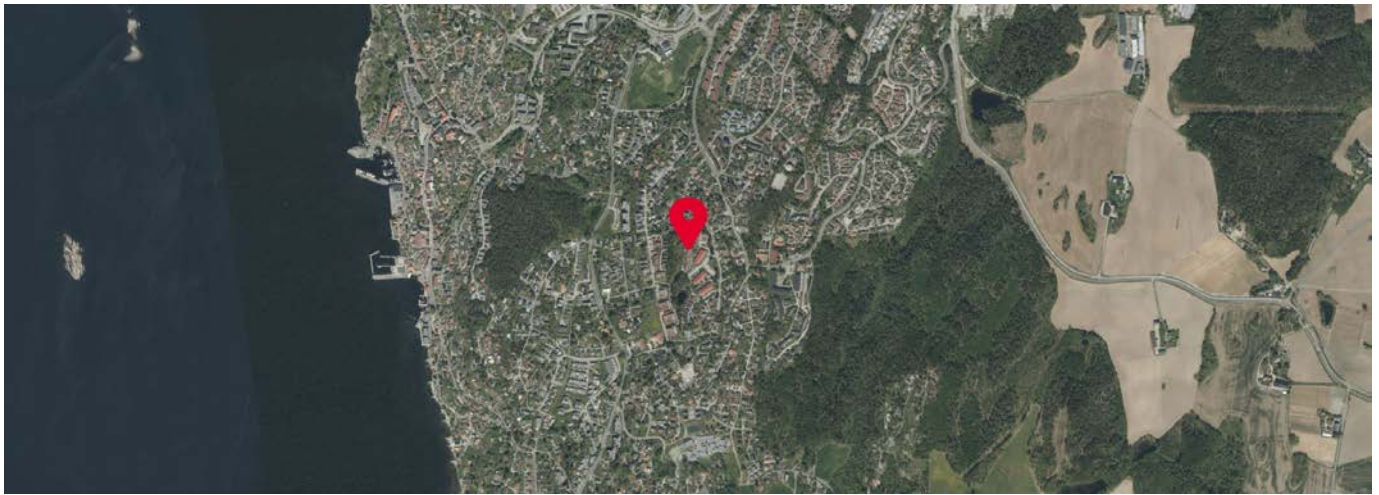
0%

43%

Sogsti
 Drøbak
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Skorkeberg alle 9J
1447 DRØBAK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@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