

aktiv.





Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502

**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 500 000,-

**Omkostn.:** Kr 288 850,-

**Total ink omk.:** Kr 11 788 850,-

### Selger:

Kethe Marie Engen Svantorp-Tveiten

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1998

**BRA-i/BRA Total** 307/351 kvm

**Tomtstr.:** 1622.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 221

**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1008240175

## Ditt nye hjem?

Dette er en stor bolig over 3 etasjer som er oppdelt i 2 seksjoner. Hovedbolig i 1. etasje med sokkelleilighet i underetasjen samt egen leilighet i byggets 2. etasje. Boligen har integrert garasje i underetasje samt frittstående garasje på tomten.

Tomten ligger solrikt og flott til med fantastisk utsikt mot Bunnefjorden. Fra boligen er det kort vei til vannet med rusleavstand til Sørbystranda og over 500 meter med strandlinje. Barnevennlig og rolig nabolag.

Boligen er opprinnelig fra slutten av 90-tallet og oppgradert gjennom årene. Ved befaring er det tegn på at utførelser på arbeid av boligen er sviktende og mangler faglige grunnlag samt dokumentasjon for utførelse. Det må forventes utbedringer og oppgraderinger. Vi oppfordrer interessenter til å lese tilstandsrapporten i sin helhet.

Eiendommen kan kun kjøpes av profesjonell part. Dette er på grunn av et rettsforlik. Kontakt megler for ytterligere informasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Eierskifterapport .....	51
Egenerklæring .....	76
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 307 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 351 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

Underetasje/hybel(Snr 1 og 2):

-Integrert garasje, entre, gang, teknisk rom, heisrom, stue/kjøkken, gang og bad.

1. etasje

BRA-i: 170 m<sup>2</sup>

1.etasje-bolig(Snr 1):

-Entre, peisestue, stue, kjøkken, gang, wc-rom, bad, badstue, 2 soverom, omklingsrom og kontor.

2. etasje

BRA-i: 14 m<sup>2</sup> Annet(Snr 1):

-Heisrom i 2.etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> 2.etasje/leilighet(Snr 2):

-Gang, kontor, soverom, stue/kjøkken og bad

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> 2. .etasje/leilighet(Snr 2):

-Sportsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m<sup>2</sup> Balkong i 2.etg/leilighet - snr 2.

### Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Dobbeltgarasje

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1622.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Bygningsmassen står oppført på skrående terreng, gjennomgående fra sør-vest mot nord-øst. Grunnforhold antas hovedsakelig å være av fjell og sprengte masser. Terreng rundt boligen bestående av asfalterte gang- og parkeringsarealer samt kulestein. Deler av tomen er også naturtomt.

**Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Nesodden kommune. Eiendommen har en god beliggenhet nære vannet og det er 10 små minutter med bil til Nesoddbåten, og offentlig kommunikasjon.

Rusleavstand til Sørbystranda og Fjordvangen strand. Du kan også spasere strandpromenaden, eller kyststien mot Hellviktangen med sitt flotte friområde med store gressletter, badestrand og svaberg. Her finner du også Hellviktangen Gård & Kunstkafe som serverer økologisk mat og vin, arrangerer konserter og utstillinger. Ved Nesoddtangen brygge ligger Nesodden nye stolthet, nemlig Signalen Sjøbad, et godt sted for mat og hygge. Nyt en digg pizza på Viva Napoli rett borti nabolaget.

Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter på Nesodden, bl.a. flott turterreng med lysløype og preparerte skiløyper i Nesoddmarka, lokal fotballbane i nabolaget, flere andre fotballbaner, friidrettsbane, tennisbaner, basket baner, frisbeegolfbane, skøytebaner og liten slalåmbakke. Nesodden IF benytter Berger idrettspark som ligger ovenfor Nesodden videregående skole, i rusleavstand fra boligen.

På Tangen ligger kommunehuset Tangenten som huser bibliotek, kafe og ungdomsskole. I nærheten ligger også Tangen Nærsenter med stor Menybutikk, vinmonopol, apotek og diverse butikker. I tillegg ligger Kiwi Flaskebekk og Coop Extra på Skoklefall i gangavstand. Vinterbro, Ski og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Med barnehager og skoler i få minutters kjøreavstand, er nabolaget spesielt anbefalt for etablerere og barnefamilier.

### **Bygningssakkyndig**

Marcus Winther

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Grunnmur av betong antatt fundamentert på fjell og faste masser. Fundamentering ligger hovedsakelig under bakkenivå og er noe begrenset å kontrollere. Drenering antas å være fra byggeår med noe utbedringer i senere tid. Takvann føres ned mot terreng og avløpssystem. Yttervegger hovedsakelig oppført i leca isoblokker som er pusset og malt. Tilbygg tilknyttet seksjon 2 antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, med malt trepanel på utside. Vinduer og balkongdører i leilighet med PVC og 3-lags glass fra 2018. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karmen i bolig og hybel, fra byggeår og noe nyere fra 2018. Takkonstruksjon av type pulttak og flat tak, hovedkonstruksjonen antas å være konstruert med lecaplank/elementer, pulttak oppført i trekonstruksjon og er tekket med bordtak med papp under, flat tak er tekket med sarnafil med påstøp og terrassedekke i tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra takterrasse og takvindue over hovedbad og badstue i 1. etg.

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

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

Beskrivelse: Bad i hybel er overflateoppusset og ny innredning, hovedbad er sist pusset opp i 2021 av rørleggerhuset as, men det foreligger ikke dokumentasjon pga konflikt om betaling mellom firma og byggherre. Bad i toppetasjen er bygget nytt av almatekk as, men det foreligger ingen dokumentasjon. Toalettrom i hovedetasje er fra byggeår. Arbeid utført av: Miljøsanering Oslo as, Almatekk as, Ski rørleggerbedrift, BRL as og Rørleggerhuset as

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det skal ha vært lagt ny membran (smøremembran) på hovedbad og nytt bad i toppetasjen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er fukt i enkeltgarasje pga. dårlig drenering i støttemur/vegg mot nabo i vest. Det er påvist at fukt fra lekk membran på takterrasse trolig kommer ned til hybel.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Membranen på takterrassen lekker og vannlekkasje til hovedbad, badstue og gangen ved heisen. Frittstående garasje har også vannintregning fra tilstøtende fjell.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker i gulv i frittstående garasje. Enkelte sprekker i puss/vegger innvendig, samt sprekker i utvendige fasader.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hjørnesoverommet i hovedetasjen: taket har vært behandlet mot sopp etter lekkasje i 2019.

-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: Pluggen elektro har gjort alt elektriske arbeid på hele huset i 2018 og 2019. Nytt sikringsskap for alle tre etasjene, nye spotter og nytt elektriske i toppetasje og nytt påbygg. Ifølge Pluggen elektro foreligger det samsvarserklæringer på alt arbeidet.

Arbeid utført av: Pluggen elektro AS

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: DLE Norgesnett har gjennomført kontroll med pålegg om utbedringer. Sak med vedlagte rapporter; 41736334 samt 41736026 ble 21. juni 2024 avsluttet. De er å betrakte som heftelser på el-anlegget ifølge DLE.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Uviss andel arbeid er sannsynligvis ikke er fagmessig utført. Arbeidene skal være utført av ulike firmaer. Imidlertid mangler dokumentasjon.

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

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

Beskrivelse: Hele eiendommen har vært under ombygging og lite av utførte arbeider er dokumentert.

Arbeid utført av: Mso as, Almatekk as, BRL as.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset består av totalt tre separate boenheter. En hoveddel med utleiedel og en bileilighet. Hoveddelen og bileiligheten er seksjonert til separate boenheter.

-Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Feil og mangler ved el-anlegget påpekt av DLE, se punkt 12.

-Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med tvistesak i tingretten ble mangelsrapport om privat- og offentligrettslige mangler utarbeidet.

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller privateavtaler)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Seksjon 2 selges etter avtale i rettsforlik

### **Innhold**

Bygningsmassen er seksjonert med seksjonsnummer 1 og 2, hvor 1.etasje, underetasje og hybel er tilknyttet seksjon nr 1 og leilighet er tilknyttet seksjon nr 2. Befaringen tar for seg vurderinger av hele bygningsmassen.

### **Standard**

Boligen er opprinnelig fra slutten av 90-tallet, som har blitt oppgradert gjennom årene. Ved befaring av eiendommen, er det tydelig tegn på at utførelser på arbeid av boligen er sviktende og mangler faglige grunnlag samt dokumentasjon for utførte byggemetoder. Dette har gitt følgeskader på boligen i form av lekkasjer, utettheter og skader på bygningskonstruksjoner. De fleste utførte arbeider tilfredsstillende ikke dagens krav til metode for utførelse og det som kreves av en funksjonell bolig til dagens standard og bruk. Det må forventes utbedringer og oppgraderinger. De fleste manglene som nevnes gjelder sn.1 og at sn.2 er nybygd i 2018-2020, og det er kun yttervegg mot vest og små vindu på bad som er opprinnelig.

Verdt å bemerke seg:

- Det fremkommer fuktpåkjenninger fra overliggende konstruksjon (takterrasse) flere



steder i boligen.

- Oppbygningen til takterrasser samt gangarealer rundt boligen i 1.etasje bærer preg av tydelig utettheter og ufaglig utførelse, det må påregnes rehabilitering.
  - Høyde og utforming av rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift.
  - Bad i hybel og bolig tilknyttet seksjon nr.1 bærer preg av ufagmessig utførelse.
  - Utvendige fasader bærer preg av midlertidige løsninger/forsøk på reparasjoner, og må påregnes oppgradert/rehabiliteret.
  - Vinduer i 1.etasje og hybel tilknyttet snr.1 er utdaterte og må påregnes å skiftes ut.
  - Utvendig drenering er stedvis i dårlig tilstand.
  - Det foreligger pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget, anlegget bør utbedres av fagkyndig personell.
  - Manglende dokumentasjon på arbeider som krever faglig kompetanse.
- Overnevnte punkter er noe av det som fremkommer i tilstandsrapporten, rapporten bør leses i sin helhet.

Innvendige overflater og areal for rom

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

Underetasje (hybeldel)

Overflater bestående av malte slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Badet har fliser på vegger, malt slett himling og fliser på gulvet.

Arealer:

Gang: 3,42 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 17,59 m<sup>2</sup>

Gang: 2,10 m<sup>2</sup>

Bad: 4,49 m<sup>2</sup>

Gang: 2,11 m<sup>2</sup>

Teknisk rom: 5,03 m<sup>2</sup>

Gang: 5,32 m<sup>2</sup>

Bod: 2,68 m<sup>2</sup>

Garasje: 21 m<sup>2</sup>

1. etasje bolig

Innvendige overflater bestående av pussede og malte murvegger, malt slett himling og parkett/fliser på gulv. Badet har malte slette vegger med fliser på vegg i dusj, malt slett himling og fliser på gulv med sokkelflis.

Arealer:

Entre m/garderobe: 5,9 m<sup>2</sup>

Peisestue: 36,24 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 48,80 m<sup>2</sup>

Gang: 14,98 m<sup>2</sup>  
Bad: 17,07 m<sup>2</sup>  
Wc-rom: 1,27 m<sup>2</sup>  
Sov2: 19,23 m<sup>2</sup>  
Kontor: 4,1 m<sup>2</sup>  
Badstue: 2,43 m<sup>2</sup>  
Sov1: 13,68 m<sup>2</sup>  
Walkin: 2,61 m<sup>2</sup>

## 2. etasje leilighet

Malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminat/vegg-vegg tepper på gulv. Badet har fliser på vegger, malt trepanel i tak og fliser på gulv.

### Arealer:

Gang: 8,55 m<sup>2</sup>  
Kontor: 4,48 m<sup>2</sup>  
Soverom: 7,7 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 25,93 m<sup>2</sup>  
Gang: 2,34 m<sup>2</sup>  
Bad: 6,79 m<sup>2</sup>

### Himplingshøyde

- Takhøyde i underetasje/hybel er ca. 2,18 meter
- Takhøyde i 1. etasje er ca. 2,36 - 2,60 meter
- Takhøyde i leilighet er varierende da det er pulttak/saltak med forskjellige takvinkler på alle rom. Det måles 2,0 meter på det laveste og 3,12 meter på det høyeste.

### Måling av takstmann

Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi. Boligen har mye vinkler som gjør arealmålingen noe begrenset, det tas forbehold om mindre arealavvik.

### Brann og sikkerhet

- Ingen røykvarslere eller slukkeapparat lokalisert i leilighet.
- Trapp opp til boenhet/leilighet (snr.2) er svært bratt og har ikke tilstrekkelig med håndrekke på begge sider.
- Ingen røykvarslere eller slukkeutstyr i hybel/underetasje.

### Hybeldel i underetasjen

Deler av underetasje ligger under terreng, dette gjelder rom som garasje, boder og teknisk rom. Vegger består av pusset og malte murvegger, himling av malt mur/betong.

#### Kjøkken

Hvitt kjøkken fra Sentima. Alder fra 2019. På kjøkkenet er det malte slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og ventilator.

#### Baderom

Ifølge selger ble badet noe oppgradert i 2019. På badet er det fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, dusj rett på flis med glassdør, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, naturlig lufteventil og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Badet har også utenpåliggende vannrør. Flislagt gulv med gulvvarme og sluk.

#### VVS

VVS anlegg bestående av plastrørsystem uten fordelerskap, rørstamme er montert i tak i teknisk rom. Anlegget har varierende alder. Stoppekran og vannmåleren er plassert i underetasje. Hybel og hovedbolig har varmtvannsbereder lokalisert i teknisk rom i underetasje, berederen får vann fra varmepumpen og forsyner både hybel og hovedetasje. Bergvarmepumpe (2017) forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme. Hybel har naturlig ventilering via 1 stk lufteventil i yttervegg over skyvedør, det bør monteres innvendig ventil da det er et åpent hull. Badet har manglende mekanisk avtrekk samt at ventilator på kjøkken er noe ufagmessig utført og trekker svært dårlig.

#### Hovedbolig i 1. etasje

##### Kjøkken

Grått kjøkken fra Shuller, alder fra 2018/2018. På kjøkkenet er det malte slette vegger med plater over benk, malt slett himling og parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Paneler og rillesystem er fra NEXT123. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra NEFF: stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap, quooker og ventilator. Ifølge selger er kjøkkenet montert av Fresh Interiør i 2018 og rørleggerarbeid utført av Ski Rørleggerbedrift.

##### Baderom med badstue

Ifølge selger ble badet oppgradert i 2020. På badet er det malte slette vegger og fliser i dusj, og malt slett himling. Badet er utstyrt med dobbelt servantinnredning med skuffer og speil.

Vegghengt toalett, dusjnisse, badstue, åpen peis, mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Badet har også tilkomst fra utside via balkongdør.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved servantinnredning og i dusj.

#### Separat toalettrom

Det er separat toalettrom med frittstående toalett. Toalettrommet er fra boligens byggeår.

#### Ildsted

2 stk ildsteder i hovedbolig i seksjon nr.1. Feiing ble gjennomført i juni 2021. Tilsyn i 2022 ble ikke gjennomført, men er planlagt i 2026.

#### VVS

VVS anlegg bestående av plastrørsystem uten fordelerskap, rørstamme er montert i tak i teknisk rom. Anlegget har varierende alder. Stoppekran og vannmåleren er plassert i underetasje. Hybel og hovedbolig har varmtvannsbereder lokalisert i teknisk rom i underetasje, berederen får vann fra varmepumpen og forsyner både hybel og hovedetasje. Bergvarmepumpe (2017) forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme. Boligen er naturlig ventilert via luftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### Uteplass

Takterrasse, markplattung og gangarealer tilknyttet hovedbolig. Takterrasse er oppført på dekke av betong med sarnafil under, videre er det lagt tilfarer og terrassebord av oljet terrassebord. Gangarealer oppført i betong med sarnafil under. Markplattung oppført på antatt faste masser, tilfarere og terrassebord av oljet og impregnerte bord. Rekkverk til takterrasse og gangarealer er oppført i pusset/malt mur og rekkverk i spileformat. Rekkverk og støttemurer er oppført med lettlinkeblokker som er pusset med noe rekkverk av trevirke.

#### Leilighet i 2. etasje

##### Kjøkken

Kjøkken fra 2018/2020, fra Sentima. På kjøkkenet er det malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, steinbenkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kombiskap(kjøle og frys), stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ut.

##### Baderom

Ifølge selger ble badet ble trolig bygd av A-membran i 2019. På badet er fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap, mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusj.

#### Uteplass

Leiligheten har egen balkong på ca. 15,8 kvm, oppført på betong med tettesjikt av

antatt sarnafil/papp, tilfarere og terrassebord av oljet materiale. Rekkverk er forskriftsmessig men balkongen har et utspring med ingen sikring/rekkverk, dette må etableres. Leiligheten har også adkomst til felles takterrasse.

#### VVS

VVS anlegg bestående av plastrørsystem med fordelerskap plassert på bad over toalett. Fordelerskap har drenering for synliggjøring av lekkasje, ingen kursfortegnelse. Anlegget antas være av nyere dato. 110 liter varmtvannsbereder fra oSo lokalisert på bad, berederen er tilkoblet fast strøm uten bryter og er plassert i rom med sluk. Leiligheten er naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegger, spalter under dører for gjennomlufting og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Leiligheten vurderes til å være tilfredsstillende ventilert. VVS og el-anlegg i seksjonsnr. 2 er helt nytt.

#### Takstmannens merknader om rom

##### Planhet på gulv

Største målte planavvik i underetasje måles til ca. 2,0 cm på 2,0 meter. Det bemerkes også at gulv har noe svakke/skjevheter ved stue mot gang. Største målte planavvik i 1. etasje måles til ca. 1 - 1,5 cm på 2,0 meter. Største målte planavvik i leilighet måles til ca. 0,5 - 1,0 cm på 2,0 meter. Laminatgulv i soverom i 1. etasje har dårlig utførelse ved at gulvene ikke ligger på samme nivå, og mangler overgangslist.

##### Overflater vegg og himling

Vegger og tak i leilighet har lite slitasje, noe gjennomslag av skruer enkelte steder samt merker/skruehull etter veggoppheng. I 1. etasje og hybel er det hovedsakelig pusset/malt murvegger og tak, noe gips på vegger og himling. synlige sparkelskjøter på gips flere steder på vegger samt sprekker.

##### Rom uten sluk

WC-rom i 1. etasje med servant og gulvmontert toalett. Rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring.

##### Opplegg for vaskemaskin i 1. etasje

Plassering av vaskemaskin er ugunstig. Vaskemaskinen er plassert i gangareal utenfor heis, i veggnisje mot baderom. Det er ingen sluk i gang og manglende lekkasjesikring, kun en spalte i bunn mot bad. Plasseringen er ikke tilfredsstillende, ved eventuelt en lekkasje vil vann ledes til gang og andre bygningsdeler. Det anbefales at det må etableres lekkasjesikring.

##### Badstue i 1. etasje

Badstuen har fuktskader som kommer fra overliggende konstruksjon. Det ble utført fuktmåling flere steder, høye verdier ved måling.

##### Garasje

Frittstående dobbeltgarasje på ca. 41 kvm. Garasjen er fundamentert hovedsakelig på

fjell med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført med lettklinkerblokker og bindingsverk av tre. Utvendig pusset og noe malt trepanel. Innevegger er kledd inn med MDF panel. Takkonstruksjonen er av type flat tak med bærende trekonstruksjon, tekket med papp. Gulvet innvendig er av støpt betong, om konstruksjonen er isolert er ukjent. Det er etablert kryperom under deler av garasje. Ved inspeksjon av kryperom er det observert understøttelser under dekket som forsterkninger. Det er tydelig at betongdekket er underdimensjonert og har tegn til setninger og sprekker på overflater på gulvet. Merknader: Innvendig er taket forsterket med synlig ståldrager slik at det skal tåle snølast. Det er tydelig at takkonstruksjonen er underdimensjonert. Innvendig er det synlig fjell mot vest. Fjellet er fuktig på befaringsdagen og det er tydelig fukt skjolder på gulvoverflater innvendig. Det er dårlig dreneringsforhold rundt garasje og det må forventes at det må gjøres tiltak med drenering. Takstmannens vurdering: Slik garasjen fremstår i dag anses den som rivningsklar.

Registrerte avvik iht. tilstandsrapporten

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
-TG2 settes med hensyn til tilstand og alder. Det må påregnes utbedringer av drenering og reparasjoner av enkelte steder på grunnmur.

1.3 Terrengforhold

-TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold, samt synlig fukt påkjenninger på innside av garasje. Reparasjoner/utbedringer må påregnes.

2.1 Yttervegger

-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand, det må påregnes vedlikehold/ reparasjoner av utvendige fasader. Omramming av vinduer kan sees på i sammenheng.

3.1 Vinduer og ytterdører

-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinduer og dører, det er begrenset bruks- og levetid. Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer, utvendig løsning med omramming må sees på i sammenheng med utskifting. 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.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand.

7.1.2 Bad leilighet Overflate gulv

-TG2 settes på bakgrunn av tilstrekkelig høydeforskjell ikke kan påvises.

7.1.3 Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk

-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon/FDV på badet.

7.2.1 Bad hoved Overflate vegger og himling

-TG2 settes med hensyn til tilstand. Utførelse av flisarbeider bærer tydelig preg av ufagmessigheter.

#### 7.2.2 Bad hoved Overflate gulv

-TG2 settes på bakgrunn av tilstand samt noe manglende tilstrekkelig fall på gulv.

#### 7.2.3 Bad hoved Membran, tettesjiktet og sluk

-TG2 settes på bakgrunn av slukmansjett ikke kan påvises i sluk, samt tilstand. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført på badet.

#### 7.3.1 Bad hybel Overflate vegger og himling

-TG2 settes på bakgrunn av tilstand og manglende luftutveksling.

#### 7.3.2 Bad hybel Overflate gulv

-TG2 settes på bakgrunn av manglende tettningsmasse over ferdig gulv.

#### 7.3.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

-TG2 settes på bakgrunn av manglende fagmessig utførelse gjeldende membran i sluk, manglende tettningsmasse rundt gjennomføringer samt manglende dokumentasjon på arbeid utført på badet.

#### 8.3 Kjøkken hybel Kjøkken hybel

-TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling fra ventilator.

#### 9.1.1 Deler av underetasje Veggens og himlingens overflater

-Det bemerkes en god del saltutslag på yttervegg i garasje.

-Det er ikke tilstrekkelig med anbefalt lufteventiler i rom under terreng.

-TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

#### 9.1.2 Deler av underetasje Gulvets overflate

-Noe mindre setninger, riss og sprekker enkelte steder.

-Det registreres noe kapilæroppslag på gulv ved bod.

-TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-TG2 settes på bakgrunn av forhold avdekket på befaringsdagen. Anlegget bør gjennomgå av teknisk fagkyndig.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon for arbeider utført på VVS anlegget.

#### 10.3 Vannbåren varme

-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon, anlegget bør kontrolleres av fagkyndig personell.

#### 10.5 Ventilasjon

-Boligen er i hovedsak vurdert til å være normalt ventilert, da via naturlig ventilering. Men iht. til den gang gjeldende TEK ved oppføringsåret stilte det krav til balansert ventilasjon. Om boligen er omprosjektert fra gjeldende TEK ved oppføringstidspunktet er ukjent.

-Hybel har manglende mekanisk avtrekk, samt manglende tilførsel med tilluft.

-TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Takstmannens vurdering ved TG3:

#### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

-TG3 settes på bakgrunn av tydelige fuktskader som kommer i følge av utettheter fra overliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Estimert pris for utbedring er kun et anslag, pris kan variere. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

#### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Utforming av rekkverk på takterrasse samt passasjer er ikke forskriftsmessig, minimum høyde på rekkverk skal være 1,0 meter der konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverket må 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

-Det er store tvil på hvordan konstruksjonen er bygd opp og hvilken vurdering som er tatt hensyn til ved valg av løsninger. Det er begrenset tilkomst for fullstendig vurdering av konstruksjonens oppbygning, men tydelig tegn på sviktende utførelse de fleste steder

-Sluk/overløp mangler frostsikring, ved manglende frostsikring kan føre til gjenfryste sluk.

-TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring er kun et estimat, pris kan variere.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

HEIS:

Boligen har heis tilknyttet seksjon 1. Denne føres opp til 1.etasje og 2.etasje med tilgang til takterrasse. Heisen er ikke videre vurdert da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

Heisen trenger ifølge leverandør Castor påkrevd årlig vedlikehold. Serviceavtale for ett årlig tilsyn er på Kr 6900,- eks mva.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.



**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering i integrert garasje samt frittstående garasje. Det er også mulighet for biloppstilling på tomt.

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

- Åpen peis i stue og på bad i 1.etasje.
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilkoblet bergvarmepumpe.
- Bergvarmepumpe med oppvarming av tappevann og vannbåren varme til 1.etasje.
- Elektriske varmekabler på badet i underetasje.
- Varmefolie på stue og kjøkken i underetasje.
- Varmekabler på bad og oppholdsrom i leilighet.

Bergvarme som forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varmesystemet i gulver. Anlegget til boligen er plassert på teknisk rom i underetasje. Anlegget er kun visuelt kontrollert, da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

I følge informasjon fra selger leverer ikke varmepumpen varmt nok varmtvann, som skyldes sannsynligvis produktfeil. Varmtvannstank for tilstrekkelig oppvarming av varmtvann er derfor installert i tillegg. Varmepumpen varsler for lavt væsketrykk i solfangerne og må utbedres.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Energimerking seksjonnr. 1 er lysegrønn B med merkenr. A2021-1288503.

Energimerking seksjonnr. 2 er rød C med merkenr. 9e381866-bfdd-4705-bf3c-66184c6d3020.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 11 700 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 290

### **Kommunale avgifter år**

2022

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for seksjonsnr. 1

Fakturert beløp i 2022

Avløp 8 501,90 kr

Feiing 643,84 kr

Renovasjon 3 910,99 kr

Vann 8 585,67 kr

Sum avgifter kr. 21 642,40,-

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

Kommunale avgifter for seksjonsnr. 2

Renovasjon 3 648,00 kr

Totale kommunale avgifter for begge seksjoner er kr. 25 290,04,-

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 902 754

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 849 914

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Info formuesverdi**

Ovennevnte formuesverdier omfatter seksjon nr. 1.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikringer og vedlikehold.

### **Årlig velavgift**

Kr 4 000

### **Velforening**

Flateby skogsvei er en av de private veiene som er på Fjordvangen og de private veiene er tilsluttet Fjordvangen veilag. Eiendommer som ligger langs privat vei, er pliktig til å være med i veilaget etter norsk lov. Medlemskapet i veilaget opphører ikke før veien er opparbeidet til kommunal standard og overtatt av Nesodden kommune.

Fellesutgifter for tiden pr eiendom/seksjon er kr 2000. I tillegg ble det bestemt på årsmøtet i veilaget i 2023, at det skal betales inn ytterligere kr 2000 som skal settes i fond for fremtidige oppgraderinger av veisystemet i Fjordvangen. Beløpet kr 4000 betales i to terminer.

I løpet av 2024 skal det legges nytt dekke på deler av Flatebys skogsvei og i den forbindelse skal det legges dreneringsrør under hver innkjørsel til eiendommene i veien. Legging av nye stikkrenner skal betales av eiendommene og den prisen vi har fått er kr 1050 pluss moms pr meter i innkjørselen.

### **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 6, bruksnummer 221, seksjonsnummer 1 i Nesodden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3023/6/221/1:

07.03.1952 - Dokumentnr: 1047 - Bestemmelse om deleforbud  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane

Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om gjerde  
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet.  
Bestemmelse om generende virksomhet  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Plikt til medlemskap i Velforening/Grendelag  
Overført fra: Knr:3023 Gnr:6 Bnr:221  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1998 - Dokumentnr: 4140 - Erklæring/avtale  
Ved fremtidig opparbeiding av vei i samsvar med godkjent  
reguleringsplan for området forplikter eier av d.e. til å  
betale refusjon etter plb. 50  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3023 Gnr:6 Bnr:221  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1999 - Dokumentnr: 6617 - Erklæring/avtale  
Ved fremtidig opparbeidelse av vei i samsvar med godkjent  
reguleringsplan for området, forplikter eier av d.e. seg til  
å betale refusjon etter plan- og bygningsloven 50.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3023 Gnr:6 Bnr:221  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2021 - Dokumentnr: 777798 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Oslo AS Org.nr: 976 756 673 Elektronisk innsendt

28.11.2018 - Dokumentnr: 1611234 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 1/2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig m/hybel/sokkeleilighet, datert 25.01.2013.  
-Det foreligger ferdigattest for påbygg, datert 11.07.2023.

### **Lovligheter**

Hybelen har felles trappegang med hoveddel. For at arealet til underetasje skal være  
godkjent som hybel/utleie, må det være internforbindelse med hoveddel. Planløsning i  
gang er endret fra opprinnelige byggetegninger, og har i dag ikke tilfredsstillende  
internforbindelse. Rekkverk på terrasser er for lave iht. dagens forskrift.

#### Underetasje

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser angående hybel, gjeldende brann og utforming. Ved bruksendring eller oppdeling av bruksenheter er det krav til etablering av branncelle. En branncelle er en avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.01.2013.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Se for øvrig informasjon under FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE.

#### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

11 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

288 850 (Omkostninger totalt)

303 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

306 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

11 788 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 803 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 806 750 (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 288 850

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF



kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
30.08.2024











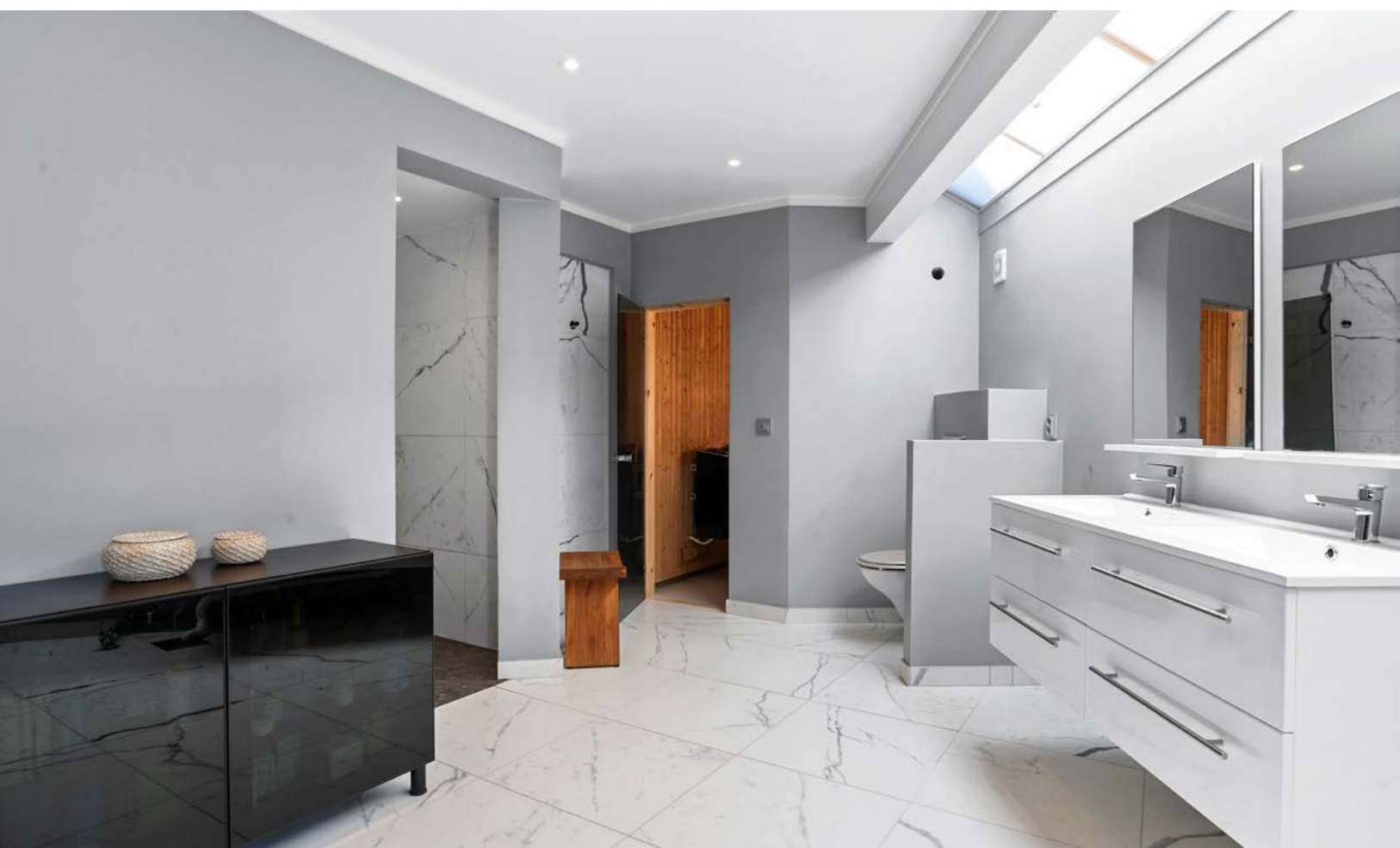




























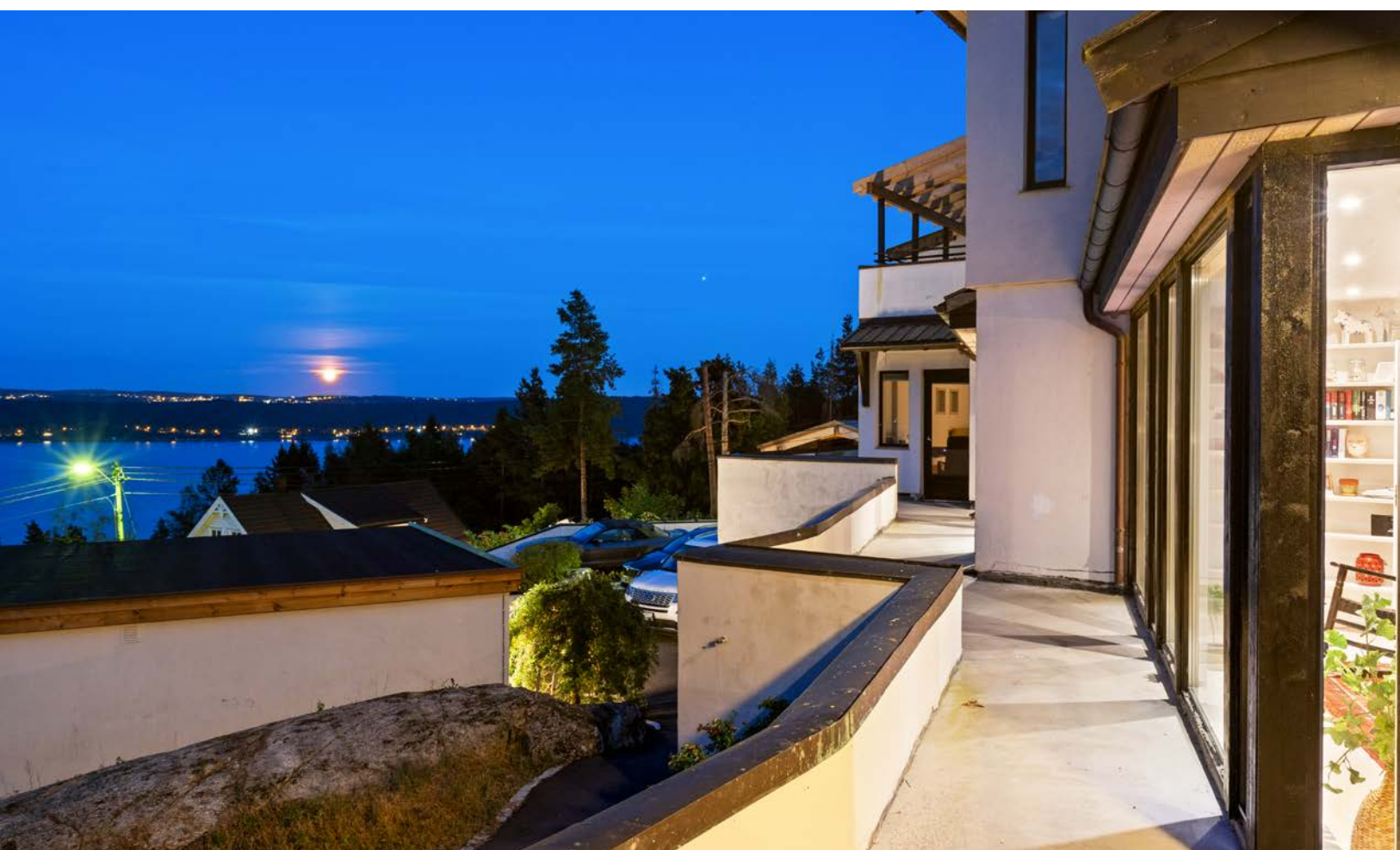




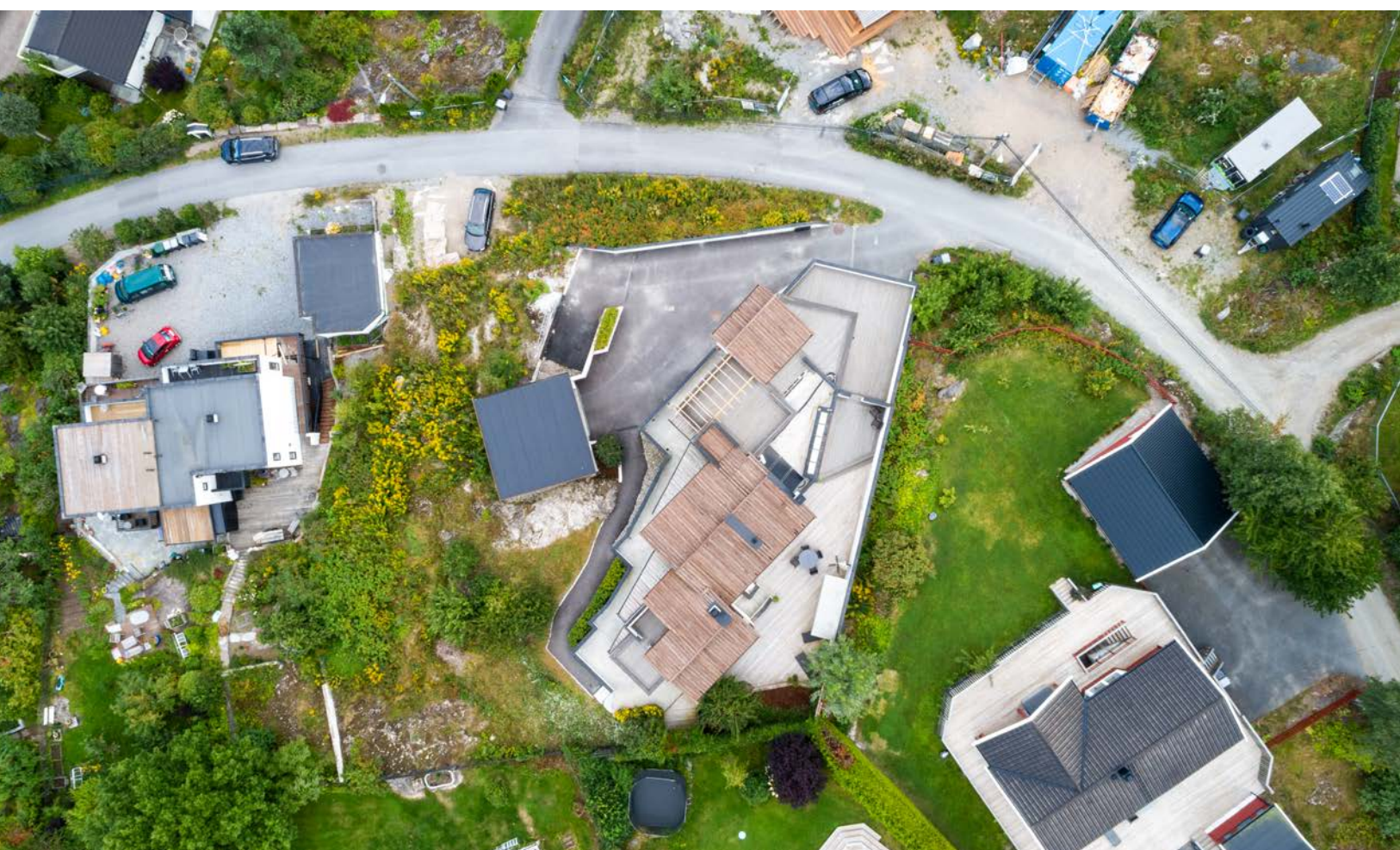






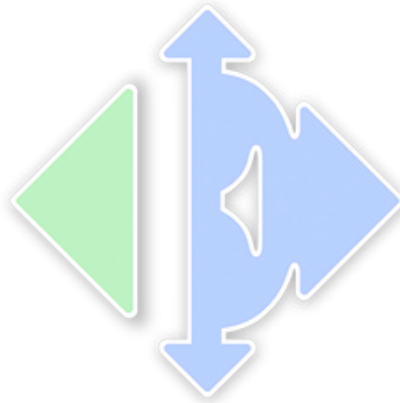






# Vedlegg

Enebolig med hybel og leilighet  
Flateby Skogsvei 20  
1459 Nesodden



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Marcus Winther**

Dato: 18/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

92825503

marcus@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:6, Bnr: 221 Snr: 1 & 2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kethe M Svantorp-Tveiten, Ola Svantorp-Tveiten & Lars Nordlie
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt 1 622 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1998

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 06.09.2023 / 18.09.2024

Boligen er kontrollert i dagslys, gode tilkomstmuligheter for vurdering av bygningsdeler relevant for rapporten. Boligen er umøblert på befaringsdagen og selger for seksjon 1 var tilstede under besiktelsen og kom med opplysende informasjon relevant for rapporten. Selger for seksjon 2 overdrar sin del til eiere av seksjon 1.

**Forutsetninger:**

Bygningsmassen er seksjonert med seksjonsnummer 1 og 2, hvor 1.etasje, underetasje og hybel er tilknyttet seksjon nr 1 og leilighet er tilknyttet seksjon nr 2. Befaringen tar for seg vurderinger av hele bygningsmassen.

**Oppdragsgiver:** Ola Svantorp-Tveiten**Tilstede under befaringen:** Kethe M Svantorp-Tveiten & Ola Svantorp-Tveiten**Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Bygningsmassen står oppført på skrående terreng, gjennomgående fra sør-vest mot nord-øst. Grunnforhold antas hovedsakelig å være av fjell og sprengte masser. Terreng rundt boligen bestående av asfalterte gang- og parkeringsarealer samt kulestein. Deler av tomen er også naturtomt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur av betong antatt fundamentert på fjell og faste masser. Fundamentering ligger hovedsakelig under bakkenivå og er noe begrenset å kontrollere. Drenering antas å være fra byggeår med noe utbedringer i senere tid. Takvann føres ned mot terreng og avløpssystem. Yttervegger hovedsakelig oppført i leca isoblokker som er pusset og malt. Tilbygg tilknyttet seksjon 2 antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, med malt trepanel på utside. Vinduer og balkongdører til seksjon 2 med PVC og 3-lags glass fra 2018. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karmner i seksjon 1, fra byggeår og noe nyere fra 2018. Takkonstruksjon av type pulttak og flat tak, hovedkonstruksjonen antas å være konstruert med lecaplank/elementer, pulttak oppført i trekonstruksjon og er tekket med bordtak med papp under, flat tak er tekket med sarnafil med påstøp og terrassedekke i tre.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Stor bolig med 3 etasjer, med hybel og leilighet. Boligen er delt i 2 seksjoner.

Boligen er opprinnelig fra slutten av 90-tallet, som har blitt oppgradert gjennom årene. Ved befaring av eiendommen, er det tydelig tegn på at utførelser på arbeid av boligen er sviktende og mangler faglige grunnlag samt dokumentasjon for utførte byggemetoder. Dette har gitt følgeskader på boligen i form av lekkasjer, utettheter og skader på bygningskonstruksjoner. De fleste utførte arbeider tilfredsstillende ikke dagens krav til metode for utførelse og det som kreves av en funksjonell bolig til dagens standard og bruk. Det må forventes utbedringer og oppgraderinger.

Verdt å bemerke seg:

- Det fremkommer fukt påkjenninger fra overliggende konstruksjon (takterrasse) flere steder i boligen.
- Oppbygningen til takterrasser samt gangarealer rundt boligen i 1.etasje bærer preg av tydelig utettheter og ufaglig utførelse, det må påregnes rehabilitering.
- Høyde og utforming av rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift.
- Bad i hybel og bolig tilknyttet seksjon nr.1 bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Utvendige fasader bærer preg av midlertidige løsninger/forsøk på reparasjoner, og må påregnes oppgradert/rehabilitert.
- Vinduer i 1.etasje og hybel tilknyttet snr.1 er utdaterte og bør skiftes ut i nær tid.
- Utvendig drenering er stedvis i dårlig tilstand.
- Det foreligger pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget, anlegget bør utbedres av fagkyndig personell.
- Manglende dokumentasjon på arbeider som krever faglig kompetanse.

Overnevnte punkter er noe av det som fremkommer i rapporten, rapporten bør leses i sin helhet.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Åpen peis i stue og på bad i 1.etasje (seksjon 1)
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje, tilkoblet bergvarmepumpe. (seksjon 1)
- Bergvarmepumpa med oppvarming av tappevann og vannbåren varme. (seksjon 1)
- Elektriske varmekabler på badet i underetasje. (seksjon 1)
- Varmefolie på stue og kjøkken i underetasje. (seksjon 1)
- Varmekabler på bad og oppholdsrom i leilighet. (seksjon 2)

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

Hjemmelshaver  
Kommunale opplysninger i meglerpakka  
Eiendomsverdi.no  
Det er levert egenerklæring fra selger  
Reklamasjonsrapport, utarbeidet av Din BoligBistand AS datert 04.11.2022.  
Tidligere takstrapp

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):****UNDERETASJE-HYBEL:**

-Overflater bestående av malte slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Badet har fliser på vegger, malt slett himling og fliser på gulvet.

**1.ETASJE-BOLIG:**

-Innvendige overflater bestående av pussede og malte murvegger, malt slett himling og parkett/fliser på gulv. Badet har malte slette vegger med fliser på vegg i dusj, malt slett himling og fliser på gulv med sokkelflis.

**2.ETASJE-LEILIGHET:**

-Malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminat/vegg-vegg tepper på gulv. Badet har fliser på vegger, malt trepanel i tak og fliser på gulv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANHET/GULVER:**

-Største målte planavvik i underetasje måles til ca. 2,0 cm på 2,0 meter. Det bemerkes også at gulv har noe svakke/skjevheter ved stue mot gang.  
-Største målte planavvik i 1.etasje måles til ca. 1 - 1,5 cm på 2,0 meter  
-Største målte planavvik i leilighet måles til ca. 0,5 - 1,0 cm på 2,0 meter  
-Laminatgulv i soverom i 1.etasje har dårlig utførelse ved at gulvene ikke ligger på samme nivå, og mangler overgangslister.

**OVERFLATE VEGG/HIMLING:**

-Vegger og tak i leilighet har lite slitasje, noe gjennomslag av skruer enkelte steder samt merker/skruehull etter veggoppheng.  
-I 1.etasje og hybel er det hovedsakelig pusset/malt murvegger og tak, noe gips på vegger og himling. synlige sparkelskjøter på gips flere steder på vegger samt sprekker.

**ROM UTEN SLUK:**

-Wc-rom i 1.etasje med servant og gulvmontert toalett. Rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring.

**OPPLEGG FOR VASKEMASKIN / 1.ETASJE:**

-Plassering av vaskemaskin er ugunstig. Vaskemaskinen er plassert i gangareal utenfor heis, i veggnisje mot badet. Det er ingen sluk i gang og manglende lekkasjesikring, kun en spalte i bunn mot bad. Plasseringen er ikke tilfredsstillende, ved eventuelt en lekkasje vil vann ledes til gang og andre bygningsdeler. Det anbefales at det må etableres lekkasjesikring.

**BADSTUE / 1.ETASJE:**

-Badstuen har fuktskader som kommer fra overliggende konstruksjon. Det ble utført fuktmåling flere steder, høye verdier ved måling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det henvises til selgers egenerklæringsskjema.

**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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	64	0	0	0	31	33
1.etg/bolig - Snr 1	170	0	0	213	168	2
2.etg/bolig - Snr 1	14	3	0	59	14	0
2.etg/leilighet - Snr 2	59			16	59	3
SUM BYGNING	307	3	0	288	272	38
SUM BRA	310					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	41	0	0	0	41
SUM BYGNING	0	41	0	0	0	41
SUM BRA	41					

**BRA-i:**

Underetasje/hybel(Snr 1 og 2):

-Integrert garasje, entre, gang, teknisk rom, heisrom, stue/kjøkken, gang og bad

1.etasje-bolig(Snr 1):

-Entre, peisestue, stue, kjøkken, gang, wc-rom, bad, badstue, 2 soverom, omkleddingsrom og kontor

2.etasje/leilighet(Snr 2):

-Gang, kontor, soverom, stue/kjøkken og bad

Annet(Snr 1):

-Heisrom i 2.etasje



**BRA-e:**

Underetasje/hybel(Snr 1 og 2):  
-Ingen

1.etasje-bolig(Snr 1):  
-Ingen

2.etasje/leilighet(Snr 2):  
-Sportsbod

Annet(Snr 1 og 2):  
-Dobbeltgarasje

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyde i underetasje/hybel er ca. 2,18 meter  
-Takhøyde i 1.etasje er ca. 2,36 - 2,60 meter  
-Takhøyde i leilighet er varierende da det er pulttak/saltak med forskjellige takvinkler på alle rom. Det måles 2,0 meter på det laveste og 3,12 meter på det høyeste

**MÅLING:**

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Boligen har mye vinkler som gjør arealmålingen noe begrenset, det tas forbehold om mindre arealavvik  
-Rapporten er oppdatert iht ny arealstandard NS3940:2023. Det ble gjennomført ny befaring 18.09.2024 for oppmåling av terrassareal. Grunnet størrelse og utforming av terrasser gjør arealmålingen noe unøyaktig, det tas forbehold om mindre arealavvik.  
-Svalgang oppført i betong er medtatt under TBA i arealtabellen da den er tilknyttet bygningskroppen

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående dobbelt garasje på ca. 41 kvm.

**Byggemåte:**

-Garasjen er fundamentert hovedsakelig på fjell med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført med lettklinkerblokker og bindingsverk av tre. Utvendig pusset og noe malt trepanel. Innvegger er kledd inn med MDF panel. Takkonstruksjonen er av type flat tak med bærende trekonstruksjon, tekket med papp. Gulvet innvendig er av støpt betong, om konstruksjonen er isolert er ukjent. Det er etablert kryperom under deler av garasje. Ved inspeksjon av kryperom er det observert understøttelser under dekket som forsterkninger. Det er tydelig at betongdekket er underdimensjonert og har tegn til setninger og sprekker på overflater på gulvet.

**Merknader:**

-Innvendig er taket forsterket med synlig ståldrager slik at det skal tåle snølast. Det er tydelig at takkonstruksjonen er underdimensjonert.  
-Innvendig er det synlig fjell mot vest. Fjellet er fuktig på befaringdagen og det er tydelig fuktskjolder på gulvoverflater innvendig. Det er dårlig dreneringsforhold rundt garasje og det må forventes at det må gjøres tiltak med drenering.

**Vurdering:**

-Slik garasjen fremstår i dag anses den som rivningsklar.

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

18/09/2024



Marcus Winther

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av betong fundamentert på fjell og faste masser. Fundamentering ligger hovedsakelig under bakkenivå og er noe begrenset å kontrollere. Drenering antas å være fra byggeår med noe utbedringer i senere tid. Takvann føres ned mot terreng og avløpssystem. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles på befaringsdagen anses grunnforhold å være stabile.

#### **Merknader:**

-Det observeres knotteplast på bakside av støttemur mot sør-vest, denne er i relativ dårlig stand og ligger ikke tilstrekkelig klemt mot konstruksjonen. Ved besiktelse fra innside av garasje, bemerkes det fuktutslag som kommer av ytre fuktpåkjenninger.

-En god del avflasete overflater på utvendig grunnmur.

-TG2 settes med hensyn til tilstand og alder. Det må påregnes utbedringer av drenering og reparasjoner av enkelte steder på grunnmur.

### TG iu 1.2 Krypekjeller

Ukjent om det er tilknyttet kryprom under boligen, dette kan ikke konstateres på befaringsdagen.

#### **Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Bygningsmassen står oppført på skrående terreng, gjennomgående fra sør-vest mot nord-øst. Grunnforhold antas hovedsakelig å være av fjell og sprenge masse. Terreng rundt boligen bestående av asfalterte gang- og parkeringsarealer samt kulestein.

#### **Merknader:**

-Det er noe begrenset å kontrollere terrengforhold enkelte steder da det er opparbeidet større arealer med markplattinger.

-Generelt svak helning fra konstruksjonen, på bakside mot sør-vest skråner terrenget mot boligen. Som det nevnes i pkt. 1.1, er grunnmursplaten i dårlig tilstand, det vil oppstå vanninnsig mellom plast og grunnmur, som ifølge av dette har gitt konsekvenser på innside av garasje. Det er også relativt flatt terreng utenfor garasjeport, som ved store nedbørsmengder vil gjøre at vann trenger inn.

-TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold, samt synlig fuktpåkjenninger på innside av garasje. Reparasjoner/utbedringer må påregnes.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 påvist konstruksjonsfeil.

Yttervegger hovedsakelig oppført i leca isoblokker som er pusset og malt. Tilbygg tilknyttet seksjon 2 antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, med malt trepanel på utside.

Det gjøres visuell besiktelse fra utside kombinert med stikktaking av tilfeldige valgte områder.

**Merknader:**

- Det observeres mye riss/sprekker på utvendig fasader, det er også en god del avflassede overflater. Det bemerkes at det gjort forsøk på å reparere enkelte steder, løsninger anses som ufagmessig og vil kun fungere som en midlertidig løsning.
- Mindre trekonstruksjoner og trekledning viser tegn til mindre sprekkdannelse. Trekledningen på leilighetsdelen er forøvrig i god stand.
- Utvendig omramming er utført med vannbrett av stein, uten beslag eller tilstrekkelig tettningsmasse mot konstruksjon og vindu. En slik løsning er ikke anbefalt som gjør vindu og konstruksjonen sårbar for fukt, samt at det vil kreve hyppig vedlikehold.
- TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand, det må påregnes vedlikehold/repasjoner av utvendige fasader. Omramming av vinduer kan sees på i sammenheng.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

**LEILIGHET (snr.2):**

Vinduer og balkongdører i PVC med 3-lags glass, det registreres datostempling fra 2018. Nyere malt ytterdør. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med barnesikring.

**BOLIG (snr.1):**

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karm, det registreres datostempling fra antatt byggeår. Nyere balkongdør og vinduer på soverom mot sør-øst fra 2018. Nyere isolert ytterdør. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet med låsehemp.

**HYBEL (snr.1):**

Hev og skyvedør med 2-lags glass og malte karm, antatt fra byggeår. Nyere isolert ytterdør.

**Merknader:****LEILIGHET:**

- Vinduer og dører fungerer ok ved åpne-lukke, unntatt 1 stk vindu på kjøkken som ikke lar seg lukke fullstendig. Pakninger er også funksjonelle.
- Utvendig omramming utført med vannbrett i stein.

**BOLIG:**

- En del tørkesprekker og tegn til fuktpåkjenninger på innvendige trekarm og på utside.
- Noen vinduer er generelt harde ved åpne-lukke funksjon.
- Utvendig omramming utført med vannbrett av stein, med manglende tilstrekkelig tettningsmasse mot konstruksjonen og vindu, en slik løsning egner seg ofte ikke da det vil kreve hyppig vedlikehold og gjør vindu og konstruksjonen sårbar for ytre fuktpåkjenninger.
- Relativ lite avstand mellom balkongdør og terreng/terrasse, ved manglende anbefalt avstand vil det kunne gjøre dør og konstruksjon utsatt for fuktpåkjenninger som ifølge av værforhold.

**HYBEL:**

- Hev- og skyvedør fra byggeår, noe tørkesprekker på trekarm.
- Ingen brann- og røyktett dør mellom garasjedel og hybel.
- Inngangsdør til hybel er smalere enn det som anbefales.

TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinduer og dører, det er begrenset bruks- og levetid. Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer, utvendig løsning med omramming må sees på i sammenheng med utskifting. 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.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon av type pulttak og flat tak, hovedkonstruksjonen antas å være konstruert med lecaplank/elementer, pulttak oppført i trekonstruksjon som er tekket med bordtak med papp under, flat tak er tekket med sarnafil med påstøp og terrassedekke i tre. Selger opplyser om at takkonstruksjonen og tilhørende deler på leiligheten er oppført i 2018/2020.

**Merknader:**

- Det bemerkes på innside i seksjon 1 ved heis og i badstue, at det er flere avflasede partier samt tegn til fuktskader. Dette kommer trolig av utettheter i overliggende konstruksjon. Lekkasje punkt er forøvrig ukjent og bør lokaliseres slik at det unngås videre skader på konstruksjonen. Utførelse av oppbygningen avhenger av riktig metode.
- Lufting/ventilering av konstruksjonen er ukjent.
- TG3 settes på bakgrunn av tydelige fuktskader som kommer i følge av utettheter fra overliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Estimert pris for utbedring er kun et anslag, pris kan variere.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med flat tak bestående av lecaplank/elementer, sarnafil, påstøp, tilfarere og terrassegulv. Videre er det pulttak antatt konstruert med sperretak og takåser i limtre med papp som undertak og bordtak. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og kobber.

Det gjøres visuell besiktelse fra tilgjengelige områder.

**Merknader:**

- Fallforhold og tilstand på tettesjikt under takterrasse er ukjent og ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep.
- Det er ukjent hvordan lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt, dette kan ikke konstateres på befaringsdagen.
- Tilstand og utførelse gjeldende gjennomføringer er ukjent og ikke kontrollert på befaringsdagen.
- Taket har helning på ca. 14/15 grader, anbefalt takhelling bør det minst være 22 grader.
- Det bemerkes elde, værslitasje samt vridninger flere steder på tekkingen. Videre vedlikehold/utskiftninger må påregnes på sikt.
- TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand.

**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

**LEILIGHET (snr.2):**

-Leiligheten har egen balkong på ca. 15,8 kvm, oppført på betong med tettesjikt av antatt sarnafil/papp, tilfarere og terrassebord av oljet materiale. Rekkverk er forskriftsmessig men balkongen har et utspring med ingen sikring/rekkverk, dette må etableres.

Leiligheten har også adkomst til takterrasse som er tilknyttet seksjon 1.

**BOLIG (snr.1):**

-Takterrasse, markplattung og gangarealer tilknyttet hovedbolig. Takterrasse er oppført på dekke av betong med sarnafil under, videre er det lagt tilfarere og terrassebord av oljet terrassebord. Gangarealer oppført i betong med sarnafil under. Markplattung oppført på antatt faste masser, tilfarere og terrassebord av oljet og impregnerte bord. Rekkverk til takterrasse og gangarealer er oppført i pusset/malt mur og rekkverk i spileformat. Rekkverk og støttemurer er oppført med lettlinkeblokker som er pusset med noe rekkverk av trevirke.

**Til info:**

-Utforming av rekkverk på oppføringsåret den gang gjeldende TEK, stilte det andre krav i forhold til sikring og utforming. Tilstandsrapporter i dag skal utarbeides etter dagens regelverk og sikkerhet, samt utforming skal måles mot gjeldende krav.

**Merknader:**

-Utforming av rekkverk på takterrasse samt passasjer er for lave iht dagens forskrift, det måles ca. 0,5m - 0,9 m. Minimum høyde på rekkverk skal være 1,0 meter der konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverket må 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.

-Det er store tvil på hvordan konstruksjonen er bygd opp og hvilken vurdering som er tatt hensyn til ved valg av løsninger. Det er begrenset tilkomst for fullstendig vurdering av konstruksjonens oppbygning, men tydelig tegn på sviktende utførelse de fleste steder.

-Sluk/overløp mangler frostsikring, ved manglende frostsikring kan føre til gjenfryste sluk.

-TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring er kun et estimat, pris kan variere.

**7. Våtrom****7.1 Bad leilighet****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Ifølge selger ble badet trolig bygd av A-membran i 2019.

På badet er fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap, mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

**Merknader:**

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

-Avtrekk trekker ok.

-Det påvises bom enkelte steder på vegger (mangler heft/lim kan ha sluppet), påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk.

-Badet har relativ liten slitasje.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusj.

#### **Merknader:**

- Ok fall i dusjsone, ledende fall fra andre vanninstallasjoner samt vegger mot sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 2,0 cm. Det skal minimum være 2,5 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv, hvordan membran er løst mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep. Høydeforskjell er dermed ikke tilfredsstillende.
- TG2 settes på bakgrunn av tilstrekkelig høydeforskjell ikke kan påvises.

#### **TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2019
- 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.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran med mansjetter.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

#### **Merknader:**

- Plastsluk med funksjonell vannlås, det påvises noe tegn til membranduk klemt i slukring.
- Det utføres ikke hulltaking da aktuelle og hensiktsmessige områder er mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder for fukt, uten funn av forhøyede verdier.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider på badet.
- TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon/FDV på badet.

### **7.2 Bad hoved**

#### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Ifølge selger ble badet oppgradert i 2020.

På badet er det malte slette vegger og fliser i dusj, og malt slett himling. Badet er utstyrt med dobbelt servantinnredning med skuffer og speil. Vegghengt toalett, dusjnische, badstue, åpen peis, mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Badet har også tilkomst fra utside via balkongdør.

**Merknader:**

- Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje. Lekkasjevann skal kunne oppdages raskt og ikke kunne føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.
- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Det mangler sokkelflis på deler under servant.
- Det bemerkes tidligere fuktskader i tre ved takvinduer. Takvinduer av type plast som isolerer dårlig og vil gi følgeskader som kondens.
- TG2 settes med hensyn til tilstand. Utførelse av flisarbeider bærer tydelig preg av ufagmessigheter.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved servantinnredning og i dusj.

**Merknader:**

- Det måles relativt lite fall enkelte steder på gulvet, spesielt ved badstue og toalett, noe ledende fall ellers. Ok fall i dusj. Høydeforskjell fra topp sluk ved servant til topp flis ved dør er ca. 0,8cm, fra sluk i dusj til flis ved dør er det ca. 3 cm. Hvordan membran er løst mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep.
- Rørøplegg ved servant har manglete tilstrekkelig tettesjikt over gulv, det skal minimum være 2,5 cm over ferdig gulv, det måles til ca. 1,5 cm.
- Som nevnt i pkt. 7.2.1 anses flisarbeider å være ufagmessig utført.
- TG2 settes på bakgrunn av tilstand samt noe manglende tilstrekkelig fall på gulv.

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2020
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran med mansjetter på gulv. Ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

**Merknader:**

- 2 stk sluk, vanskelig å konstatere membranduk/slukmansjett i sluker. Sluk ved servant ligger også dypt i påstøp.
- Manglende tilstrekkelig tettesjikt over ferdig gulv ved rørøplegg.
- Stedvis løs membran mot vegg under servant, det mangler også sokkelfliser.
- Det utføres ikke hulltaking da vegger er oppført i mur. Det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder, uten funn av forhøyede verdier på befaringsdagen. (det gjøres oppmerksom på at badet ikke har vært i bruk på 1 år).
- TG2 settes på bakgrunn av slukmansjett ikke kan påvises i sluk, samt tilstand. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført på badet.

**7.3 Bad hybel**

©mstr.no

14/25



## 7.3.1 Overflate vegger og himling

- 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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Ifølge selger ble badet noe oppgradert i 2019.

På badet er det fliser på vegger og malt trepanel i tak. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, dusj rett på flis med glassdør, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, naturlig lufterventil og spalte under dør for tilførsel av tiluft. Badet har også utenpåliggende vannrør.

**Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Noe mindre bom enkelte steder (mangler heft/lim kan ha sluppet), påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk.
- Badet har manglende anbefalt luftutveksling, det er ingen mekanisk avtrekk, kun naturlig ventilering.
- Opplegg for vaskemaskin har ingen stikkontakt. Plasseringen er også ikke hensiktsmessig da glassdør kommer i konflikt med vaskemaskin.
- Rørgjennomføringer i vegg ved bad er ikke tilstrekkelig tett.
- TG2 settes på bakgrunn av tilstand og manglende luftutveksling.

## 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme og sluk.

**Merknader:**

- Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner og vegger mot sluk, godt med fall i dusjsone. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,5 cm som er tilfredsstillende. Hvordan membran er løst mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep.
- Røropplegg fra gulv har manglende tilstrekkelig tettningsmasse.
- TG2 settes på bakgrunn av manglende tettningsmasse over ferdig gulv.

## 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

#### **Merknader:**

- Plastsluk med vannlås, det påvises membran og mansjett, mansjetten ligger over slukring og er ikke fagmessig montert.
- Gjennomføringer i vegg og gulv har manglende tilstrekkelig med tetningsmasse.
- Det utføres ikke hulltaking da hensiktsmessig område er mot kjøkken, vegger er også oppført i mur. Det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder for fukt, uten funn av forhøyede verdier. (det gjøres oppmerksom på at det er uvisst når badet sist ble brukt).
- TG2 settes på bakgrunn av manglende fagmessig utførelse gjeldende membran i sluk, manglende tetningsmasse rundt gjennomføringer samt manglende dokumentasjon på arbeid utført på badet.

## **8. Kjøkken**

### **8.1 Kjøkken leilighet**

#### **TG 1** 8.1 Kjøkken leilighet

Vanninstallasjonen er fra 2018/2020

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

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

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

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

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

Kjøkken fra 2018/2020, fra Sentima.

På kjøkkenet er det malte slette vegger, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, steinbenkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kombiskap(kjøøl og frys), stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ut.

#### **Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon, noe tegn til eldre fuktskjolder i bakplate mot bad.
- Ventilator trekker ok ved test med papirark.
- Det er montert komfyrvakt.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring, ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper. Dette er vurdert videre i pkt. 10.1 VVS.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for vanninstallasjoner eller FDV for kjøkkenet.

### **8.2 Kjøkken hoved**

#### **TG 1** 8.2 Kjøkken hoved

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Grått kjøkken fra Shuller, alder fra 2018/2018.

På kjøkkenet er det malte slette vegger med plater over benk, malt slett himling og parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvite varer fra NEFF: stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap, quooker og ventilator.

**Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Ventilator trekker ok ved test med papirark.
- Det er montert automatisk lekkasjesikring og komfyrvakt.
- Kjøkkenet har lite slitasje.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for vanninstallasjoner eller FDV for kjøkkenet.
- Ifølge selger er kjøkkenet montert av Fresh Interiør og rørleggerarbeid utført av Ski Rørleggerbedrift.

**8.3 Kjøkken hybel****TG 2** 8.3 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

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

Hvit kjøkken. Alder fra 2019.

På kjøkkenet er det malte slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og ventilator.

**Merknader:**

- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Ventilator trekker svært dårlig ved test med papirark, ventilator er også montert slik at luft ikke trekkes ut til det fri.
- Det er montert komfyrvakt.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring, ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper. Dette er vurdert videre i pkt. 10.1 VVS.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for vanninstallasjoner eller FDV for kjøkkenet.
- TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling fra ventilator.

**9. Rom under terreng****9.1 Deler av underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av underetasje ligger under terreng, dette gjelder rom som garasje, boder og teknisk rom. Vegger består av pusset og malte murvegger, himling av malt mur/betong.

**Merknader:**

- Det bemerkes en god del saltutslag på yttervegg i garasje.
- Det er ikke tilstrekkelig med anbefalt lufteventiler i rom under terreng.
- TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv mot grunn av støpt betong, ukjent mengde isolasjon og om fuktsikring er etablert.

**Merknader:**

- Noe mindre setninger, riss og sprekker enkelte steder.
- Det registreres noe kapilærøppsug på gulv ved bod.
- TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rom under terreng har ingen påforede vegger, hulltaking med fuktsøk er dermed ikke utført.

**Merknader:**

**10. VVS**

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**LEILIGHET (Snr.2):**

VVS anlegg bestående av plastrørsystem med fordelerskap plassert på bad over toalett. Fordelerskap har drenering for synliggjøring av lekkasje, ingen kursfortegnelse. Anlegget antas være av nyere dato.

**BOLIG/HYBEL(Snr.1):**

VVS anlegg bestående av plastrørsystem uten fordelerskap, rørstamme er montert i tak i teknisk rom. Anlegget har varierende alder. Stoppekran og vannmåleren er plassert i underetasje.

**Merknader:**

**LEILIGHET:**

-Fordelerskap har ingen kursfortegnelse.

-Vegghengt toalett har ingen spalte som synliggjøring eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Lekkasjevann skal kunne oppdages raskt og ikke kunne føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

-Det bemerkes at det er montert waterguard på vanninntak, men ingen følere er lokalisert ved vanninstallasjoner.

**BOLIG/HYBEL:**

-Noe uoversiktlig opplegg av rørsystem på teknisk rom, rør er ikke merket og det er ingen tegn til kursfortegnelse.

-Noe ufagmessig sammenkoblinger av pexrør.

-Det bemerkes at 2 rør er koblet fra fordelerstamme.

-Det mangler endetetting på varerør på opplegg til vaskemaskin bak bad i hovedetasje og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom.

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken i hovedbolig, hybel har ikke. Ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper.

TG2 settes på bakgrunn av forhold avdekket på befaringdagen. Anlegget bør gjennomgås av teknisk fagkyndig. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for arbeider utført på VVS anlegget.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

**LEILIGHET (snr.2):**

-110 liter varmtvannsbereider fra oSo lokalisert på bad, bereideren er tilkoblet fast strøm uten bryter og er plassert i rom med sluk.

**BOLIG, HYBEL (snr.1)**

-Hybel og hovedbolig har varmtvannsbereider lokalisert i teknisk rom i underetasje, bereideren får vann fra varmepumpen og forsyner både hybel og hovedetasje.

**Merknader:**

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

**TG 2** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Bergvarme som forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varmesystemet i gulver. Anlegget til boligen er plassert på teknisk rom i underetasje. Anlegget er kun visuelt kontrollert, da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

**Merknader:**

-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for installasjon av anlegget eller servicehistorikk.

-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon, anlegget bør kontrolleres av fagkyndig personell.

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

**LEILIGHET:**

Leiligheten er naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegger, spalter under dører for gjennomlufting og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Leiligheten vurderes til å være tilfredsstillende ventilert.

**BOLIG:**

Boligen er naturlig ventilert via luftenventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

**HYBEL:**

-Hybel har naturlig ventilering via 1 stk lufteventil i yttervegg over skyvedør, det bør monteres innvendig ventil da det er et åpent hull. Badet har manglende mekanisk avtrekk samt at ventilator på kjøkken er noe ufagmessig utført og trekker svært dårlig.

**Merknader:**

-Boligen er i hovedsak vurdert til å være normalt ventilert, da via naturlig ventilering. Men iht. til den gang gjeldende TEK ved oppføringsåret stilte det krav til balansert ventilasjon. Om boligen er omprosjektert fra gjeldende TEK ved oppføringstidspunktet er ukjent.

-Hybel har manglende mekanisk avtrekk, samt manglende tilførsel med tilluft.

-TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 09.11.2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Varierende alder

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

### LEILGHET (snr.2):

Leiligheten har sikringsskap plassert skyvedørgarderobe og inneholder automatsikringer. Anlegget er hovedsakelig skjult. Det er totalt 12 sikringer inkludert hovedsikring.

### BOLIG/HYBEL (Snr.1):

Boligen og hybel har sikringsskap med automatsikringer lokalisert på teknisk rom i underetasje. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Anlegget inneholder flere vesentlige feil og mangler, anlegget ble gjennomgått av el-takstmann fra ElektrikerTjenesten Fredrikstad, 03.11.2022.

Ifølge selger er det utført kontroll av anlegget, utført av DLE (Det lokale el-tilsynet). Forhold avdekket er nevnt under merknader nedenfor.

Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende:

-Byttet downlights fra 12v til 230vm deksler på stikkontakter og brytere. Arbeid utført av Pluggen Elektro, datert 27.05.2019.

-Byttet downlights og stikkontakt-deksel på eksisterende bebyggelse iht tilbud, stue, gang, wc og sov. Arbeid utført av Pluggen Elektro, datert 30.05.2019

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

---

**Merknader:**

Følgende påviste mangler på anlegget fra DLE:

Liten underfordeling teknisk rom:

1.

- Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36
- Rammen på underfordelingen er ikke montert riktig.

2.

- Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20
- Mangler dekkremser over hull for montering av utstyr.

3. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. FEL § 32

Det er merket med elektriker tape.

4. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12

Gjelder manglende kursfortegnelse og brukerveiledning for jordfeilautomatene.

Hoved sikringssskap:

5.

- Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. FEL § 32
- Kursfortegnelsen har flere feil og må oppdateres.

6.

- Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20
- Høyre felt nede oppfyller ikke ip krav, da deksel er skadet.

7.

- Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36
- Gjelder AL/Cu klemmer, lokk for dekke til moment skrue er ikke satt på plass.

8.

- Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
- Gjelder manglende tilkobling av jordleder på tilførsels kabel.

Teknisk rom

9.

- Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
- Gjelder 2 stykk stikkontakter på veg ved liten underfordeling.

10.

- Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19
- Gjelder tilkobling av rørklemme til vannrøret. Jordleder er ikke montert riktig og rørklemme er av feil type.

11.

- Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. FEL § 19
- Gjelder manglende utjevningsforbindelse over øvre vannmåler.

Garasje

12.

- Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. FEL § 32
- Sikringssskap er ikke merket.

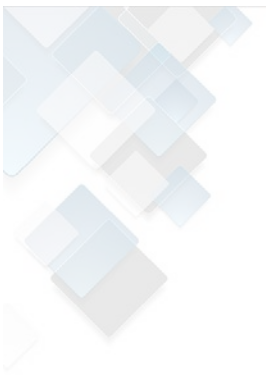
13.

- Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12
- Gjelder kursfortegnelse og brukerveiledning for jordfeilbryter.

Generelt

14.

- Eier hadde ikke mottatt dokumentasjon for anlegget. Jf. FEL § 12
- Gjelder dokumentasjon på risikovurderinger, sluttkontroll, utstyrsdokumentasjon, montasje og brukerveiledninger, jordingsanlegg, skjult varme for de arbeider som er utført på dette anlegget.





**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSPOPPLYSNINGER:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Hybelen har felles trappegang med hoveddel. For at arealet til underetasje skal være godkjent som hybel/utleie, må det være internforbindelse med hoveddel. Planløsning i gang er endret fra opprinnelige byggetegninger. Og har i dag ikke tilfredsstillende internforbindelse.

-Rekkverk på terrasser er for lave iht. dagens forskrift.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ferdigattest for enebolig m/hybel/sokkeleilighet, datert 25.01.2013.

-Det foreligger ferdigattest for påbygg, datert 11.07.2023.

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Ingen røykvarslere eller slukkeapparat lokalisert i leilighet.

-Trapp opp til boenhet/leilighet (snr.2) er svært bratt og har ikke tilstrekkelig med håndrekke på begge sider.

-Ingen røykvarslere eller slukkeutstyr i hybel/underetasje.

**PIPE/ILDSTEDER:**

-2 stk ildsteder i hovedbolig i seksjon nr.1. Feiing ble gjennomført i juni 2021. Tilsyn i 2022 ble ikke gjennomført, men er planlagt i 2026.

**HEIS:**

-Boligen har heis tilknyttet seksjon 1. Denne føres opp til 1.etasje og 2.etasje med tilgang til takterrasse. Heisen er ikke videre vurdert da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

**OPPDATERING AV RAPPORT:**

-Rapporten er oppdatert iht ny arealstandard NS3940:2023, ny befaringen ble gjennomført 18.09.2024

-Boligen har ikke vært i bruk siden første besiktelse av boligen. og bygningsdeler og tekniske installasjoner er undersøkt og funksjonstestet i forbindelse med oppdatering av rapport. Ingen avvik annet det som står beskrevet i rapporten ble avdekket under ny befaring, tomten er noe gjengrodd på befaringsdagen

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****HYBEL/UNDERETASJE:**

-Det bør gjøres ytterligere undersøkelser angående hybel, gjeldende brann og utforming. Ved bruksendring eller oppdeling av bruksenheter er det krav til etablering av branncelle. En branncelle er en avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet -TG2 settes med hensyn til tilstand og alder. Det må påregnes utbedringer av drenering og reparasjoner av enkelte steder på grunnmur.
1.3	Terrengforhold -TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold, samt synlig fuktpåkjenninger på innside av garasje. Reparasjoner/utbedringer må påregnes.
2.1	Yttervegger -TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand, det må påregnes vedlikehold/reparasjoner av utvendige fasader. Omramming av vinduer kan sees på i sammenheng.
3.1	Vinduer og ytterdører -TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på eldre vinduer og dører, det er begrenset bruks- og levetid. Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer, utvendig løsning med omramming må sees på i sammenheng med utskifting. Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) -TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand.
7.1.2	Bad leilighet Overflate gulv -TG2 settes på bakgrunn av tilstrekkelig høydeforskjell ikke kan påvises.
7.1.3	Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk -TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon/FDV på badet.
7.2.1	Bad hoved Overflate vegger og himling -TG2 settes med hensyn til tilstand. Utførelse av flisarbeider bærer tydelig preg av ufagmessigheter.
7.2.2	Bad hoved Overflate gulv -TG2 settes på bakgrunn av tilstand samt noe manglende tilstrekkelig fall på gulv.
7.2.3	Bad hoved Membran, tettesjiktet og sluk -TG2 settes på bakgrunn av slukmansjett ikke kan påvises i sluk, samt tilstand. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført på badet.
7.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling -TG2 settes på bakgrunn av tilstand og manglende luftutveksling.
7.3.2	Bad hybel Overflate gulv -TG2 settes på bakgrunn av manglende tettningsmasse over ferdig gulv.
7.3.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk -TG2 settes på bakgrunn av manglende fagmessig utførelse gjeldende membran i sluk, manglende tettningsmasse rundt gjennomføringer samt manglende dokumentasjon på arbeid utført på badet.
8.3	Kjøkken hybel Kjøkken hybel -TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling fra ventilator.
9.1.1	Deler av underetasje Veggenes og himlingens overflater -Det bemerkes en god del saltutslag på yttervegg i garasje. -Det er ikke tilstrekkelig med anbefalt lufteventiler i rom under terreng. -TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.
9.1.2	Deler av underetasje Gulvets overflate -Noe mindre setninger, riss og sprekker enkelte steder. -Det registreres noe kapilærropsug på gulv ved bod. -TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør -TG2 settes på bakgrunn av forhold avdekket på befaringsdagen. Anlegget bør gjennomgås av teknisk fagkyndig. Det foreligger heller ingen dokumentasjon for arbeider utført på VVS anlegget.
10.3	Vannbåren varme -TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon, anlegget bør kontrolleres av fagkyndig personell.
10.5	Ventilasjon -Boligen er i hovedsak vurdert til å være normalt ventilert, da via naturlig ventilering. Men iht. til den gang gjeldende TEK ved oppføringsåret stilte det krav til balansert ventilasjon. Om boligen er omprosjektert fra gjeldende TEK ved oppføringstidspunktet er ukjent. -Hybel har manglende mekanisk avtrekk, samt manglende tilførsel med tilluft. -TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	-TG3 settes på bakgrunn av tydelige fuktskader som kommer i følge av utettheter fra overliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Estimert pris for utbedring er kun et anslag, pris kan variere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Utforming av rekkverk på takterrasse samt passasjer er ikke forskriftsmessig, minimum høyde på rekkverk skal være 1,0 meter der konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverket må 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
	-Det er store tvil på hvordan konstruksjonen er bygd opp og hvilken vurdering som er tatt hensyn til ved valg av løsninger. Det er begrenset tilkomst for fullstendig vurdering av konstruksjonens oppbygning, men tydelig tegn på sviktende utførelse de fleste steder
	-Sluk/overløp mangler frostsikring, ved manglende frostsikring kan føre til gjenfrysede sluk.
	-TG3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring er kun et estimat, pris kan variere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240175	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ola Svantorp-Tveiten	Kethe Marie Engen Svantorp-Tveiten
<b>Gateadresse</b>	
Flateby Skogsvei 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NESODDEN	1459
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	8679679

Document reference: 1008240175

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra takterrasse og takvindue over hovedbad og badstue i 1. etg.

Initialer selger: OS, KMES

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i hybel er overflateoppusset og ny innredning, hovedbad er sist pusset opp i 2021 av rørleggerhuset as, men det foreligger ikke dokumentasjon pga konflikt om betaling mellom firma og byggherre. Bad i toppetasjen er bygget nytt av almatekk as, men det foreligger ingen dokumentasjon. Toalettrom i hovedetasje er fra byggeår.

Arbeid utført av

Miljøsanering Oslo as, Almatekk as, Ski rørleggerbedrift, BRL as og Rørleggerhuset as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det skal ha vært lagt ny membran (smøremembran) på hovedbad og nytt bad i toppetasjen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er fukt i enkeltgarasje pga. dårlig drenering i støttemur/vegg mot nabo i vest. Det er påvist at fukt fra lekk membran på takterrasse trolig kommer ned til hybel.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Membranen på takterrassen lekker og vannlekkasje til hovedbad, badstue og gangen ved heisen. Frittstående garasje har også vanninntregning fra tilstøtende fjell.

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

Beskrivelse

Sprekker i gulv i frittstående garasje. Enkelte sprekker i puss/vegger innvendig, samt sprekker i utvendige fasader.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hjørnesoverommet i hovedetasjen: taket har vært behandlet mot sopp etter lekkasje i 2019.

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

Pluggen elektro har gjort alt elektriske arbeid på hele huset i 2018 og 2019. Nytt sikringskap for alle tre etasjene, nye spotter og nytt elektriske i toppetasje og nytt påbygg. Ifølge Pluggen elektro foreligger det samsvarserklæringer på alt arbeidet.

Arbeid utført av

Pluggen elektro AS

Filer

[FDV elarbeider 2.etg eksisterende bolig 2019.pdf](#)

[Samsvarserklæring pluggen elektro.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

DLE Norgesnett har gjennomført kontroll med pålegg om utbedringer. Sak med vedlagte rapporter; 41736334 samt 41736026 ble 21. juni 2024 avsluttet. De er å betrakte som heftelser på el-anlegget ifølge DLE.

Filer

[Vedtak 41736026-0-20230222132505.pdf](#)

[Vedtak 41736334-0-20230222132502.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Uviss andel arbeid er sannsynligvis ikke er fagmessig utført. Arbeidene skal være utført av ulike firmaer. Imidlertid mangler dokumentasjon.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele eiendommen har vært under ombygging og lite av utførte arbeider er dokumentert.

Arbeid utført av

Mso as, Almatekk as, BRL as

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Huset består av totalt tre separate boenheter. En hoveddel med utleiedel og en bileilighet. Hoveddelen og bileiligheten er seksjonert til separate boenheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Hybel til hoveddel er ikke godkjent da det mangler trapp (det er kun heis i dag).

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

Beskrivelse

Feil og mangler ved el-anlegget påpekt av DLE, se punkt 12.

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

Beskrivelse

I forbindelse med tvistesak i tingretten ble mangelsrapport om privat- og offentligrettslige mangler utarbeidet.

Document reference: 1008240175

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

Beskrivelse

Seksjon 2 selges etter avtale i rettsforlik.

Document reference: 1008240175

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



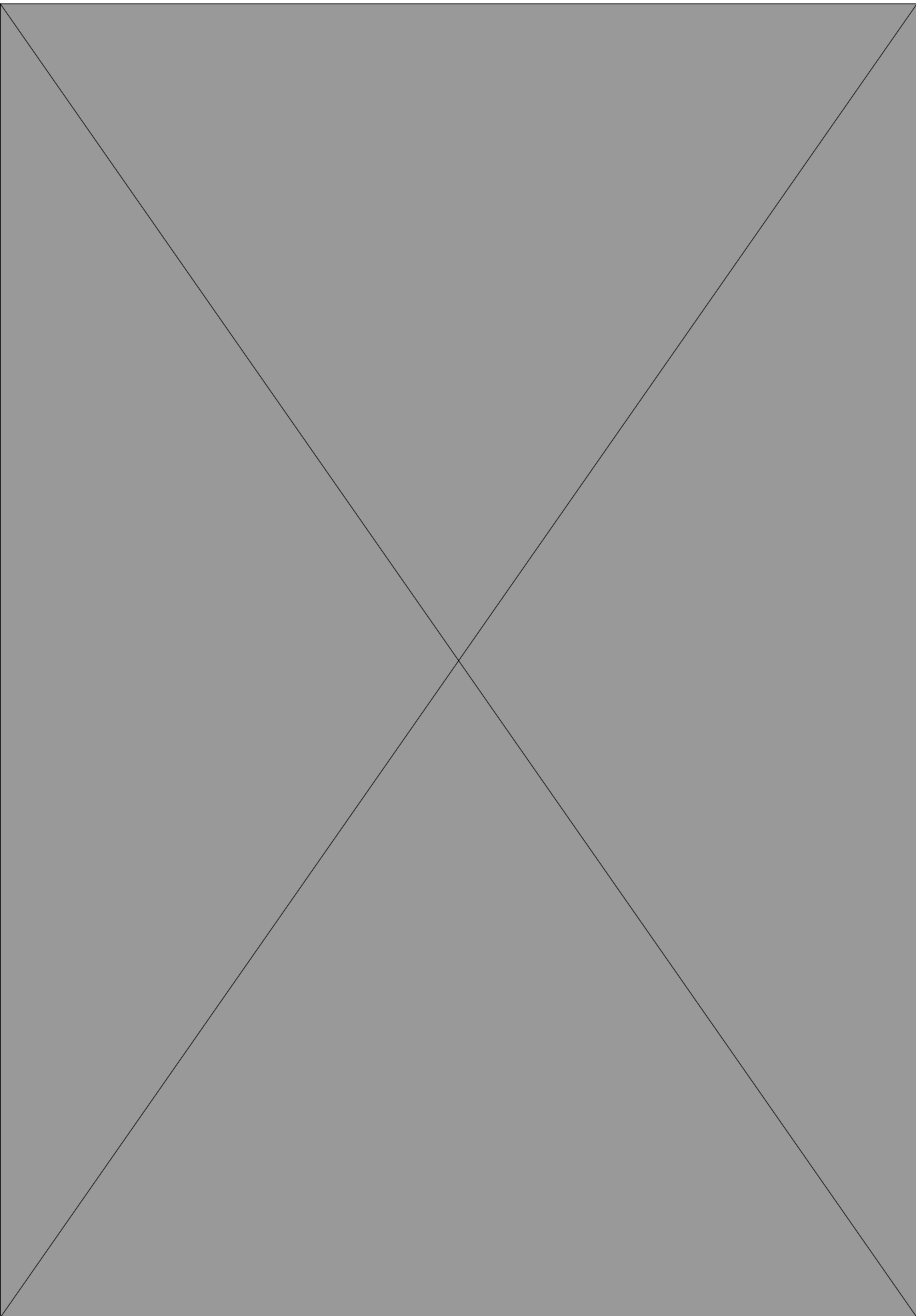
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Svantorp Tveiten	bba203cd67b7930bc9a61d 6b10be178b886c5310	30.08.2024 05:57:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kethe Marie Engen Svantorp Tveiten	9a64057cd9c0427b0f17601 5a0263a230b9b5d01	30.08.2024 11:07:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240175

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









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Flateby Skogsvei 20  
1459 NESODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 465 03 502  
**E-post:** kristoffer.ottesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre