

A modern, bright living room with a white fireplace, large windows, and a wooden coffee table. The room features a white ceiling with horizontal slats, a white fireplace with a brick base, and a large window with white curtains. A wooden coffee table in the foreground holds a white vase with green plants and a book. A wooden armchair with a woven seat is visible on the right. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Atriumveien 6D, 1406 SKI

Meget attraktivt atriumhus med stort potensial, flott hage/uteplass og super beliggenhet i området. Utvidelsesmulighet.



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 149 350,-
Total ink omk.: Kr 5 949 350,-
Årlig festeavgift: Kr 2 310,-
Selger: Kjersti Sollied-Øverland
Christian Klinkenberg

Øverland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 127/145 kvm
Tomtstr.: 318.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1004250052

Velkommen...

Velkommen til Atriumveien 6 D – en spennende atriumenebolig med sjel, gode lysforhold og et stort potensial!

Boligen går over to plan med gjennomtenkt planløsning og skjermet atriumhage med heller, plen og beplantning. Her nyter du solen store deler av dagen, med kveldssol til ca. kl. 19–20 på sommeren.

Hovedplanet inneholder romslig stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og god oppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Underetasjen har bad/wc, vaskerom, kjellerstue og bod – samt uinnredede arealer med utviklingsmuligheter. Boligen er noe modernisert 2024–2025 med bl.a. maling, oppgraderte flater, solskjerming, fasadebehandling og oppgradering av atriumet.

Et lyst og trivelig hjem med utvidelses muligheter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m² Bod, stue, bad, gang, toalettrom

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, bad, soverom, soverom 2 og stue/kjøkken

BRA-e: 18 m² Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Hellelagt uteområde med adkomst fra stue

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

318.6 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med med gressplen, frukttrær og planter. Hele hagen er inngjerdet og er en fin grønn oase.

Årlig festeavgift

Kr 2 310

Festetid

99 år fra 1970

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år og neste regulering er i 2030.

Beliggenhet

Atriumveien 6 D ligger i et attraktivt, barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Finstad i Ski, Nordre Follo kommune. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både natur, skole, kollektivtransport og et rikt servicetilbud – perfekt for familier i alle livsfaser.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på både Kiwi Finstad og Meny Bjoner, som ligger i nærområdet. For et enda bredere utvalg ligger Ski sentrum og Ski Storsenter kun få minutter unna – et populært møtested med hele 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter m.m. Ønsker du enda mer shopping, er Vinterbro Handelspark også en attraktiv destinasjon med mange kjente kjeder og gode parkeringsmuligheter.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Markveien, ligger kun ca. 220 meter fra boligen. Herfra går det bussforbindelser til blant annet Ski sentrum, Ås, Drøbak, Vinterbro og Bøleråsen. Det er også gangavstand til Ski stasjon, hvor Follobanen tar deg til Oslo S på ca. 11 minutter – perfekt for pendlere.

Med bil fra Finstad tar det omtrent 8 minutter til Vinterbro, 15 minutter til Kolbotn, 25 minutter til Oslo sentrum, 29 minutter til Moss og under 50 minutter til Oslo lufthavn.

Familier vil sette pris på nærheten til gode oppvekstvilkår. Finstad barneskole og Ski ungdomsskole ligger i gangavstand fra boligen, og området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

For den som liker friluftsliv og aktivitet, ligger Finstadskogen og Holstadmarka rett i nærheten – perfekte for turer, joggeturer og skiturer. Om vinteren prepareres det skiløyper, og i nærområdet finner du en populær akebakke. Ski Idrettspark tilbyr et bredt idrettstilbud med fotballbaner, friidrettsanlegg, tennisbaner, ishall, håndballhaller og klatrevegg, i tillegg til en svært aktiv turnforening og svømmehall i sentrum.

På varme sommerdager kan du ta turen til idylliske Midsjøvannet, kun ti minutters kjøretur unna, eller til Breivoll ved Bunnefjorden med nydelig badestrand. For de eventyrlystne ligger Tusenfryd, Norges største fornøylespark, bare en kort kjøretur fra eiendommen. Kulturinteresserte kan glede seg over et variert tilbud ved Ski kino og Rådhus teatret.

Her bor du med nærhet til alt – et sted der natur, aktivitet, service og byliv møtes i perfekt balanse.

Adkomst

Enkel adkomst fra internveier på området.

Bebyggelsen

Koselig boligområde med atriumhus beliggende i et barnevennlig og flott nabolag.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Finstad barneskole og Ski ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Finstad barneskole og Ski ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei, ca. 11 minutters gange til Ski stasjon med muligheter for buss og tog.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. De bærende konstruksjonene består av en kombinasjon av betong og tre, mens etasjeskillet er utført i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med fasadeplater, samt både liggende og stående panel. Taket er tilnærmet flatt og teknet med membran/takpapp. Det gjøres oppmerksom på at taket ikke er besikket. Boligen har profilert entrédør med kikkehull fra ukjent årstall. Vinduer og øvrige dører har karmen i tre og tolags isolerglass med varierende alder fra ukjent årstall, samt utskiftninger i 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse

Etter befaring av takstmann ble det oppdaget råte i vegg mot gangen fra dusjen, fra en vannlekkasje. Videre undersøkelser viste råteskader rundt røropplegget i krypkjelleren. Saken er meldt til forsikringsselskap og

boligkjøperforsikring. Årsak kan være utettheter i membran mellom vegg/gulv, eventuelt lekkasjer rundt sluken. Iflg fagmann som var innom i ettertid har det trolig oppstått for flere år siden. Sprekk i flis i dusjen på badet oppe, samt en løs flis også i dusjen. Dette var sånn når vi kjøpte boligen. Sprekker i flis ved på badet nede ved vaskemaskinen, den var der når vi kjøpte. Slitt fug/silikon på badet nede. Varmekabler på bad nede har sluttet å virke høsten 25

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Vi fjernet dusjvegger og satte inn dusjkabinett selv på badet oppe. Byttet dusjarmatur på badet nede, men ikke blandebatteri

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe klukking i kjøkkenvasken og sluk i dusjen på badet oppe. Har vært rør som har hoppet ut av spor under kjøkkenvasken. Utbedret selv med taping av rør. Ser antydning til at det kan ha seget vann inn under kjøkkeninnredningen uten opptørk på gulvet når tidligere eier bodde der, men vi har ikke utbedret eller undersøkt nærmere

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

Nei Ja

Beskrivelse Saltutslag kan sees i ikke-utgravd kjellerdel, og på veggene i boden i kjelleren. Bobler under tapet på kjellervegg foran trapp.

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

Ja

Beskrivelse

Vi har ikke sett noe eller observert noe - men det er lufteluker rundt om i atriet ned til kjelleren, der det kan komme vann. I tidligere takstrapport fra når vi kjøpte huset ble det observert noe utettheter rundt pipen - men vi har ikke undersøkt nærmere eller observert forandringer i taket innvendig.

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

Ja

Beskrivelse

Det ligger en parafintank som ikke er tømt utenfor kjellervindu, og tidvis kan det lukte litt parafin på kjøkkenet. Vi har ikke forsøkt å bruke parafin-ovnen. Vi har ikke fyrt i peisen oppe grunnet bruk av varmepumpe, men vi brukte peisen i kjelleren hele vinteren, og dette fungerte fint. Feier var her september 2025 og fant ingen feil, og feieluke ble støvsugd.

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

Ja

Beskrivelse Ikke observert noen store sprekker, men huset er gammelt. Skjeve vegger/gulv rundt om.

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

Ja

Beskrivelse Observert ett skjeggkre på badet nede høsten 25, og høsten 24. ett skjeggkre på toalettrom høsten 24. siden har vi ikke observert noen, men vi har nesten ikke brukt disse rommene.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet noen ledninger ifbm at vi tok ned veggene mellom stue/kjøkken. Flere steder i huset er dekslene på stikkontaktene løse. En kompis som er faglært elektriker byttet lysbryter v/ inngangsdøren slik at vi fikk på utelyset igjen.

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Ladeboks i garasjen som fungerer greit, hvis mange lader samtidig har sikringen en tendens til å løse ut. Aktiveres gjennom app via grendelaget

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)?

Ja

Beskrivelse Vi byttet til dusjkabinett selv, og har tatt vekk noen ledninger ifbm at vi tok ned vegger mellom stue/kjøkken. Vi har

også tatt bort noen overflødige ledninger i soveroms-gangen fra tidligere eiers mange alarmsystemer.

15: Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.1: Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei

15.2: Er tanken plombert?

Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Garasjelaget har malt garasjene september 2025. Det har vært gjort service på portene mm av elektriker/portfirma i regi av grendelaget.

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

Ja

Beskrivelse

Kjellerstuen ble ikke søkt om av tidligere eier og er ikke godkjent for varig opphold.

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?

Ja

Beskrivelse

Det finnes et vern i kommunens reguleringsplan for hvilke tiltak som kan gjøres, hvilke farger husene kan ha, og hva som kan bygges på eiendommene her.

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)?

Beskrivelse

Ja

Fasadeplatene sies å være asbestinnholdige. Det skal også være asbestplater i den delen av kjelleren som ikke er utgravet.

Gjerdet rundt atriumet samt porten inn til atriumet er av dårlig stand og bør byttes. Fryseboksen i bod nede er for stor til å kunne tas ut, vi

overtok denne fra forrige eier, og den følger med huset videre. Den fungerer som den skal. Lys i kjøleskap fungerer ikke.

Innhold

Velkommen til en atriumenebolig med spennende planløsning og et stort potensial i Atriumveien 6 D!

Boligen går over to plan og har en gjennomtenkt rominndeling som gir gode lysforhold, skjermede uteområder og praktiske løsninger for både familier og par. Her får du en bolig med sjel og muligheter til å sette ditt eget preg gjennom modernisering.

I mellometasjen hvor man går inn fra gateplan, møtes du av en entré med trapp opp til hovedplanet.

I hovedetasjen åpner det seg en stor og luftig stue med åpen kjøkkenløsning. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys, og midt mellom stue og kjøkken finner du utgangen til den flotte, skjermede atriumhagen – et nydelig uterom med heller, gressplen, trær og beplantning.

Her kan du nyte solen gjennom store deler av dagen, med kveldssol frem til ca. kl. 19–20 på sommerstid.

Videre finner du to soverom og et bad i denne etasjen. Soverommene ligger skjermet fra kveldssolen, noe som gir behagelig temperatur og rolige netter. I "soveromsfløyen" er det også en praktisk, lang skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

I boligens underetasje finner du også et bad/wc, vaskerom, kjellerstue og bod – samt deler av kjelleren som ikke er utgravd og dermed byr på et uforløst potensial for utvidelse eller kreativ utnyttelse.

Dette er en bolig med solid planløsning, hyggelig uteareal og mange muligheter for den som ønsker å modernisere etter egen smak. Atriumhagen skaper en unik kombinasjon av privatliv og lys – et lite fristed midt i hverdagen.

Følgende oppgraderinger er gjort side 2 år:

Modernisering 2024:

- Åpnet mellom kjøkken/stue
- Kjøkkeninnredning malt
- Soverom / Gang malt
- Revet gamle gjerder i atriumet
- Beplantning og beskæring ute
- Malt panel og vinduer inne i atriumet ute med Drygolin Nordic Extreme

2025:

- Malt overflater
- Malt fasadeplater Nordsjø Murtex Acrylic
- Malt ytterdør
- Malt gulv i stue/kjøkken
- Satt inn solskjerming soverom + vindu i stue
- Feiing pipe
- Satt inn dusjkabinett bad 2.etg
- Satt inn hyller for oppbevaring i garasje

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445

Standard

Entré:

Entreen ligger plassert mellom etasjene.

Entreen har flislagt gulv, panel på vegger og liten trapp til begge etasjer.

Kjøkken:

Velholdt og nymalt, 2025, kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredning er fra 2005

Medfølgende hvitevarer på kjøkken veggmontert komfyr, keramisk koketopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Avtrekksvifte.

God plass til spisebord på kjøkken.

Kjøkkenet har en åpenløsning mot stue som gir en meget god romfølelse.

Mellom kjøkken og stue er det utgang til den usjenerte hagen, noe som gjør det enkelt å ta med middagen ut på godværsdager.

Malt himling, malte vegger og malt gulv.

Stue:

Stor og lys stue med god plass til sofagruppe. De store vinduene ut mot hagen gir stuen en veldig godt lys og atmosfære.

Det ble montert ny varmepumpe i 2020 og i tillegg er det peis i stuen.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom I:

Stort soverom med skyvedørsgarderobe.

God plass til dobbeltseng.

Soverommet vender ut mot hagen.

Malt himling, malte vegger og teppe på gulv.

Soverom II:

Fint soverom med plass til dobbeltseng.

Soverommet vender ut mot hagen.

Malt himling, malte vegger og teppe på gulv.

Bad/wc:

Romslig bad med dusjkabinett (2025), varmtvannsbereder, klosett, servant med under- og overskap samt varme i gulv.

Malt himling. Fliser på vegg og gulv.

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

Takstmannen gjorde, sammen med eier, en oppdagelse av lekkasje fra badet og ned i krypkjeller (den delen som ikke er utgravd) i forbindelse med gjennomgang for å lage tilstandsrapport.

Forsikringsselskap er kontaktet og det er en pågående sak. De følger saken avhengig om at boligen blir solgt. Konferer med megler om status eller ved eventuelle spørsmål.

Under etasje:

Kjellerstue:

Koselig kjellerstue laget av tidligere eier.

Adkomst til innenforliggende bod.

Denne er ikke godkjent for varig opphold, grunnet manglende søknad ombruksendring til kommunen.

Malt himling, malte vegger og teppe på gulv.

Bod:

Romslig bod med god lagringsplass.

Noe saltutslag i boden.

Panelt himling, panel på vegg og beting gulv.

Kontor:

Fin plass til kontor eller lekeplass som ligger utenfor bad/vaskerom.

Panelt himling, panel på vegg og teppe på gulv.

Bad/vaskerom

Praktisk rom med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Servant med underskap og hyller over. Dusj.

Eier opplyser om at varmekabler har sluttet å fungere.

Panelt himling. Fliser på vegg og gulv.

Wc:

Separat wc med klosett og servant.

Panelt himling, panel på vegg og fliser på gulv.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader på kledning ved inngangspartiet. Kledningen mangler lufting, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av råteskader og manglende lufting gis bygningsdelen tilstandsgrad 2

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduselementene fungerer tilfredsstillende, men det er påvist manglende tetting rundt vindu mot atrium. Vinduene har aldersrelatert slitasje, og eldre glass slipper ut mer varme enn nyere elementer. Det er ikke registrert punktering eller vesentlige mekaniske skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Basert på registrert avvik og elementenes varierende alder tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 2

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Eldre ytterdører har redusert isolasjonsverdi og tetthet sammenlignet med dagens standard. Ingen vesentlige skader ble registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og redusert isolasjonsverdi gis ytterdøren tilstandsgrad 2

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene viser tegn til normal slitasje som følge av bruk og alder. Det er registrert riper, hakk og generell slitasje i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ved visuell inspeksjon ble det i underetasjen registrert manglende ubrennbar plate under feieluken, noe som er et avvik fra gjeldende forskriftskrav til brannsikkerhet. Det er ellers ikke observert synlige skader på pipe eller ildsteder.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på manglende beskyttelsesplate under feieluke gis bygningsdelen tilstandsgrad 2

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent, som er innenfor normale verdier for treverk i oppvarmet bolig. Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking. I bod med betonggulv ble det imidlertid registrert fuktutslag ved bruk av fuktindikator. Det er ikke indikasjon på skader, men dette bør følges opp med hensyn til ventilasjon og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er manglende håndløper på én side av trappen, noe som er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav. Videre er åpningen i rekkverket målt til 12,5 cm, som overstiger dagens krav om maks 10 cm. Forholdet medfører økt risiko for fall og klemskader, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage

mindre åpninger.

Basert på manglende håndløper og for stor åpning i rekkverk, tildeles trappen tilstandsgrad 2

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene fremstår uten synlige lekkasjer ved befaring, men på grunn av alder

vurderes det som behov for oppfølging. Eldre deler av anlegget har økt

risiko for lekkasjer, og utskifting bør påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med bakgrunn i alder og at deler av anlegget har overskredet anbefalt brukstid, tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 2

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene fremstår uten lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at deler av

anlegget har passert anbefalt brukstid. Eldre metallrør har økt risiko for

korrosjon, lekkasje og avleiringer. Oppfølging anbefales.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alder og overskredet anbefalt brukstid vurderes anlegget til

tilstandsgrad 2

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen på kjøkken har passert anbefalt brukstid, og manglende lekkasjesikring

innebærer risiko for vannskader. Berederen på bad har ukjent alder, og

levetiden kan derfor ikke fastslås sikkert. Ingen lekkasjer eller driftsfeil ble registrert

ved befaring, men alder tilsier oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

På grunn av manglende lekkasjesikring og overskredet forventet levetid gis berederen

på kjøkken tilstandsgrad 2 (TG2). Berederen på bad vurderes til

tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av ukjent alder og usikker levetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje. Ingen tegn til alvorlige setningsskader ble registrert ved befaring, men alder tilsier redusert funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og manglende dokumentasjon gis dreneringen tilstandsgrad 2

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmuren i bod i underetasjen. Dette kan indikere setninger, men det er uklart om forholdene er under utvikling eller stabilisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i registrerte sprekker og usikkerhet rundt stabilitet, vurderes grunnmuren til tilstandsgrad 2

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på alder og bruksslitasje, uten øvrige avvik, vurderes vegger og himling til tilstandsgrad 2.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Basert på alder og dokumentert fallforhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten:

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Konstatert omfattende fuktskader

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Basert på ukjent membranutførelse, utilgjengelig sluk, forhøyede fuktverdier i vegg og påviste råteskader under badet, tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 3

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

På grunn av dokumentert fuktinntrengning og skadeomfang vurderes funksjonen til tettesjikt som svekket. Det anbefales full utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Badet har tydelige alderstegn og tekniske avvik:

Vegger og himling: Det er registrert sprekker i fuger og fliser. Misfarging av fuger og alder tilsier at overflatene er modne for utskifting.

Gulv: Det er sprekker i fliser og fuger, samt bom i flere fliser. Varmekabel er ifølge eier ikke fungerende.

Sluk og membran: Det er registrert synlig membran i sluket, men den er ikke korrekt festet. Det er tydelig åpning mellom klemring og membran, noe som utgjør en risiko for fuktinntrengning.

Samlet gir rommet flere tegn på svekket funksjon og høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i tilhørende garasje i felles garasjerekke. Ladestasjon for elbil er montert. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue, peis/vedovn i stue og kjellerstue. Varme i gulv på bad på hovedplan.

Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Kommunale avgifter

Kr 23 308

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales hver mnd. og vil variere etter bruk.
Estimatet for 2025 er basert på eiers forbruk de 9 første månedene av året.
Endringer i beløpet må påregnes.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Nordre Follo.

Formuesverdi primær

Kr 1 511 653

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 046 611

Formuesverdi sekundær år

2024

Årlig velavgift

Kr 14 400 000

Velforening

Informasjon om grendelaget:

Eiendomsforhold og organisering

På grendelagets område er det 260 boliger. Grendelaget Nordre Finstad 1 er en forening hvor

alle fellesarealer, internveier, parkeringsplasser og lekeplasser er eiet i fellesskap med ideelle

andeler. Grendelagets øverste organ er generalforsamlingen og daglig drift forestås av et

styre på 5 personer.

Alle bygninger/boliger på feltet er selveiet og grunnen bygningene står på er festet eller eiet.

Grunneier er Johanne Eidevik.

Ved salg av bolig skal det innbetales et eierskiftegebyr til grendelaget. Gebyret er regulert i

2021 og er satt til kr. 3000,-. Faktura sendes megler etterskuddsvis.

Boligfeltet er en blanding av atriumhus og rekkehus bestående av fire boenheter. Rundt rekkehusene er det et mindre område som eies i fellesskap av eierne av rekkehusene (rekkehussameie).

Feltet er delt inn i 13 garasjelag som har delvis ansvar for vedlikehold og gjennomføring av

dugnader mv knyttet til sin del av feltet. Hvert av garasjeområdene har en garasjelsleder

som er kontaktperson for medlemmene i de respektive garasjeområdene. Funksjonen som

garasjelsleder går på omgang mellom beboerne.

Medlemmene i Grendelaget Nordre Finstad 1 eier selv sine boliger. I dette ligger at ansvaret

for vedlikehold, forsikring mv. for egen bolig ligger hos den enkelte eier. Se for øvrig vedtektene for mer informasjon.

Drift, vedlikehold og forsikring

Styret har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer, garasjeanleggene samt kabelnett for

TV og bredbåndstjenester. I dette ligger vedlikehold av garasjeanleggene, brøyting, plenklipping, belysning, lekeplasser og produktavtale med Telenor m.v. Når det gjelder TV og

bredbånd så er det avtalefestet at modem og dekoder er Telenor sin eiendom. Ved eiendomsoverdragelse skal dette utstyret stå igjen i boenheten. Grendelaget har tegnet følgende forsikringer:

- Styreansvarsforsikring
 - Forsikring av garasjeanleggene
 - Ansvars- og ulykkesforsikring gjennom medlemskap i Vellenes fellesorganisasjon
- Økonomi

Det vises til referat fra siste generalforsamling for en gjennomgang av grendelagets økonomi.

Grendelagsavgiften for 2023 ble satt til 14 400 kr. Denne faktureres kvartalsvis i henhold til vedtektene.

Større prosjekter og oppgraderinger

Vann- og avløpsnett

Det ble 2014/2015 foretatt en total oppgradering av ledningsnett (vann/kloakk) på feltet.

De aller fleste rørstrekk som tidligere var eiet av grendelaget er nå eiet av kommunen.

Innstrekk fra kommunal ledning inn til den enkelte bolig er privat. Innstrekk til rekkehusene

og noen få andre innstrekk er å anse som private flerbrukerstrekk.

Renovasjon

Grendelaget har etablert felles renovasjon med nedgravde avfallsbeholdere til erstatning for

tradisjonell renovasjonsløsning. Det er særskilte beholdere for papp/papir og restavfall.

Renovasjonsavgift faktureres som ordinær kommunal avgift, men den valgte løsning gir

prisreduksjon på 20 % i forhold til ordinær renovasjonsavgift. Det interne veinettet i forbindelse med – og i etterkant av oppgradering av vann- og avløpsnett er det foretatt en

total oppgradering av det interne veinettet.

Garasjeanleggene

De gamle garasjeanleggene (bygget i 1970) på området ble sanert i 2018 og nye garasjerekker er satt opp (260 garasjerom fordelt på 13 garasjeanlegg). Alle garasjeanleggene

er bestykket med infrastruktur for lading av elbil med 30 A strømkurser til hvert garasjerom.

Hver enkelt beboer/kjøper er selv ansvarlig for å melde seg inn og ut av ladeordningen via

skjema på Grendelagets nettside.

Etter kontakt med elektriker, Defa og Cloudcharge har styret fått vite at laderne som opprinnelig ble levert med garasjene (og tidligere modeller av ladere som ble levert til oss i grendelaget) ikke produseres lenger. Hvis du må kjøpe ny lader til garasjen din, er det nå kun mulig å kjøpe én modell, Defa Power. Dette er den eneste modellen leverandøren kan levere til vårt fellessystem i grendelaget nå. Det er dessverre ikke mulig å montere andre typer ladere til Defa-systemet vårt.

Da systemet ble valgt, var det kun to systemer å velge mellom, og valget falt på Defa som den beste løsningen. I ettertid har det kommet flere systemer på markedet fra andre, og kanskje bedre, leverandører. Å skifte system nå vil dessverre bli dyrt for grendelaget og for beboere som allerede har en fungerende lader. Montering av en ny Defa Power-lader vil også kreve tekniske justeringer.

Styret har derfor vedtatt å utføre noe arbeid i garasjene. Dette gjør vi slik at beboere

som fremover trenger ny lader, selv kan kjøpe Defa Power-lader. Uten de tekniske justeringene som styret har vedtatt, er det ingen mulighet for å bytte ut eldre ladere til Defa Power uten større inngrep, eller krever endringer om hvordan garasjelaget som helhet administreres.

Styret gjør dette for å sikre at beboere som trenger ny lader, har en fremtidig mulighet til å skaffe seg en lader som kan brukes i vårt system. Det er ikke ønskelig at beboere havner i en situasjon der ingen nye ladere passer til vårt system, samtidig som det ikke lenger er mulig å oppdrive de laderne som tidligere ble levert til oss.

Den teknologiske utviklingen på dette området går veldig fort. Dette har både positive og negative sider. Det betyr også at innkjøp av slike tjenester og utstyr, på tross av kostbare innkjøp, ofte er ferskvare og ikke en investering.

Vi minner også om at fellessystemet for strøm og lading, er grendelagets ansvar. Laderen i garasjen derimot, eier du selv.

Geotekniske undersøkelser i Grendelaget Nordre Finstad I

Kommunen har etter innspill fra oss vedtatt at innløsning av festet tomt, ikke lenger fører til pålegg om geoteknisk undersøkelse av tomten. Den som løser inn tomten må imidlertid bekrefte skriftlig at tiltaket ikke medfører bruksendring, terrenginngrep, nye bygg eller økt personopphold på tomten.

Tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, eller frittstående uthus/bod krever heller ikke lenger geoteknisk undersøkelse. I slike saker må søker bekrefte at det omsøkte tiltaket vurderes som K0-tiltak, og at sikkerheten mot forverring av stabiliteten i grunnen er ivaretatt.

Om henvendelser til styret

Har du saker du vil ta opp med styret? I så fall vil vi gjerne høre fra deg, ved at du skriver til oss på styret@nordrefinstad.no. Noen spørsmål kan kreve vedtak før du får et svar. Styret gjennomfører månedlige møter der vedtak besluttet. Enkelte beslutninger kan ha konsekvenser for fellesskapet. Vedtak sikrer at beslutningene er godt gjennomtenkte og at relevante synspunkter blir vurdert. Dette kan være økonomiske beslutninger, endringer i vedtekter, eller andre saker som påvirker alle medlemmene i grendelaget.

Styret minner også om at facebooksidene «Vi som bor i grendelaget Nordre Finstad 1» ikke er et sted man kan henvende seg til styret.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 1, festenummer 57 i Nordre Follo kommune.

Regulerings- og arealplaner

Id: 45

Navn: DEL AV EIENDOMMEN FINSTAD NORDRE GNR.137/1

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 03.10.1968

Delarealer: Delareal 319 m

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

Id: 201708

Navn: NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C

Status: Planforslag

Plantype: Detaljregulering

Id: 202104

Navn: Villenga

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

3 000 (Eierskiftegebyr til grendelaget)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

149 350 (Omkostninger totalt)

165 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 949 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 965 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 968 050 (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 149 350

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

Salgsoppgavedato

07.10.2025

ATRIUMSVEIEN 6 D

1.ETG



ATRIUMSVEIEN 6 D

















































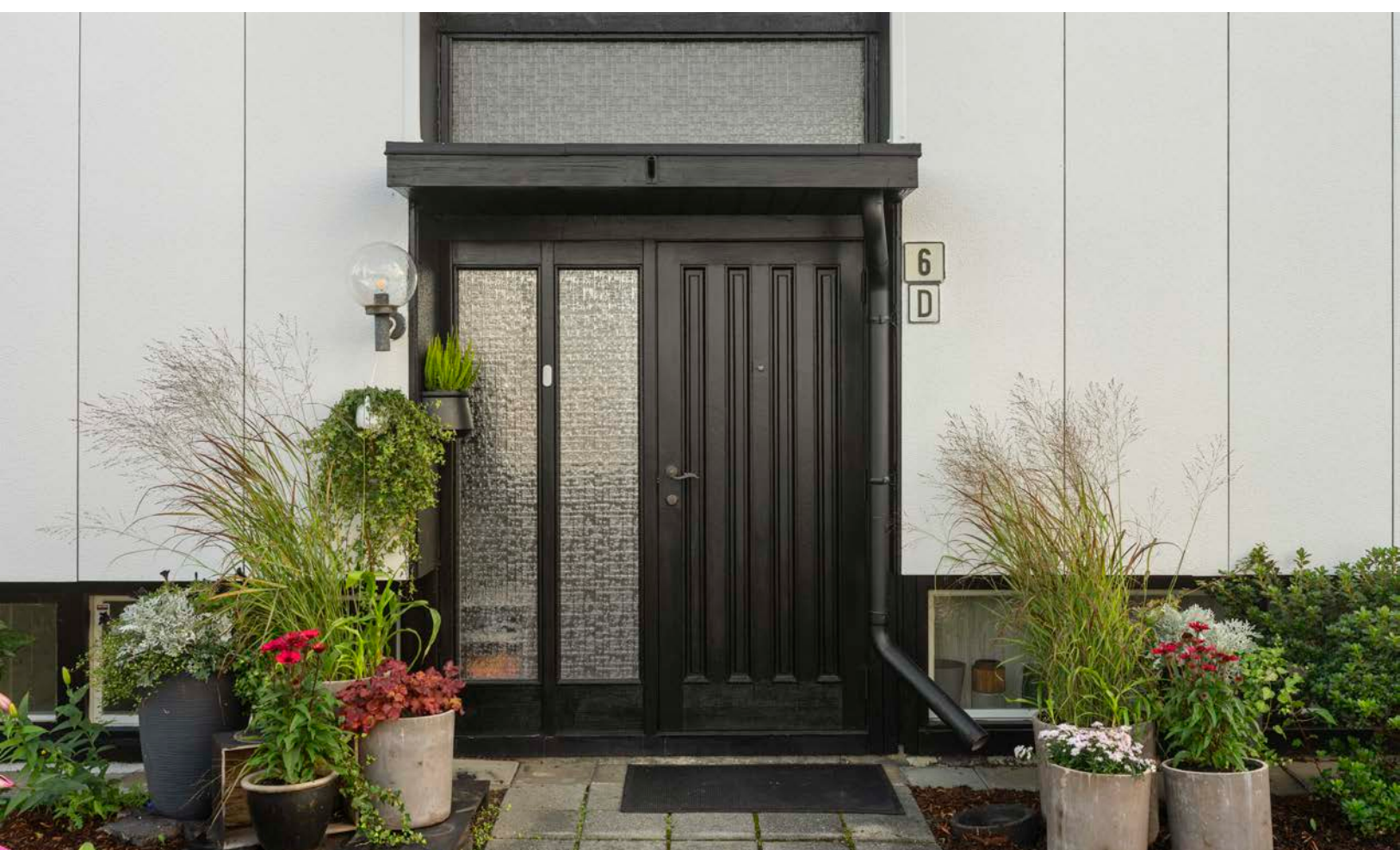


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Atriumveien 6 D, 1406 SKI

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 1, fnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 22486-1028

Referansenummer: XR9927

Foretak: BUILTBY AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generell vurdering – kjedehus (1970)

Boligen fremstår som jevnt vedlikeholdt med flere kosmetiske oppgraderinger i 2024–2025 og takteking fra 2015. Som helhet bærer den preg av alder: enkelte konstruksjoner og tekniske anlegg er nær eller over forventet levetid, og det er påvist forhold som øker risikoen for fukt og følgeskader. Særlig peker våtrom på oppgraderingsbehov—bad i hovedetasje vurderes til full rehabilitering (TG3), og bad i underetasje har betydelige avvik. Det er indikasjoner på fukt i kjeller/krypkjeller, drenering antas fra byggeår, og grunnmur har sprekker som bør følges opp. Vinduer og enkelte overflater har aldersrelatert slitasje, og VVS-anlegget har blandet alder (én bereder uten lekkasjesikring). Elektrisk anlegg fremstår funksjonelt, men med begrenset dokumentasjon. Uavklart status for nedgravd oljetank gir tilleggsmessig usikkerhet. Samlet sett vurderes boligen å ha moderat til betydelig vedlikeholdsbehov på kort til mellomlang sikt, primært knyttet til våtrom, fukt-/dreneringsforhold, enkelte bygningsmessige utbedringer og oppgradering/sikring av tekniske installasjoner.

Romhøyder:

1. etasje: Entre ca. 3,30 m, bad ca. 2,33 m, øvrige rom ca. 2,35–2,36 m.

Underetasje: Bad ca. 1,97 m, kjellerstue ca. 2,04 m, øvrige rom ca. 2,04–2,18 m.

Kjedehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med PVC-duk, etablert i 2015 i følge eier. Veggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning samt fasadeplater. Overflatene er malt, og eier opplyser at dette arbeidet ble utført i 2025.

Taket har tilnærmet flatt fall og fremstår som en lukket konstruksjon, trolig et kompakttak.

Boligen har vinduer med isolerglass, med varierende alder. Registrerte produksjonsår er 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021, samt enkelte med ukjent årstall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje består gulvflatene av parkett i stue, malt laminat på kjøkken, malt tregulv i gang, teppe på soverom og fliser på bad. Himlingene er kledd med panel. Veggene er belagt med malt serietapet og fliser på bad.

I underetasjen er det teppe på gulv i rommene og fliser på badet. Himlingene er også her med panel. Veggoverflatene består av malt strukturtapet, panel, murvegger og fliser på bad.

Boligen har bjelkelag i 1. etasje, mens underetasjen har støpt betongplate mot grunn.

Det er installert åpen peis i stue i 1. etasje. I underetasjen er det en kombiovn for ved og parafin, men eier opplyser at parafintilførselen er blendet, og ovnen ikke er i bruk.

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge eier, antatt oppført tidlig på 2000-tallet. Det er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med overlys og strømuttak. Badet har gulvstående toalett og dusjkabinett som nylig er montert. Det er mekanisk avtrekk ut i det fri.

Veggene er flislagte og himlingen er kledd med trepanel. Det er plassert dør i våtsonen, men dette er ivaretatt gjennom bruk av dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Sluk er plassert under servant.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom bak dusjsonen .

Bad underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen er etter opplysninger fra eier trolig oppført tidlig på 1990-tallet. Rommet er innredet med servantskap, servant med ettgreps blandebatteri, speil, belysning og stikkontakt. Det er opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med hjelpesluk, samt mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Veggene er flislagt og himlingen har panel. Gulvet er flislagt med elektrisk varmekabel (oppløst ikke fungerende). Det er to sluk i rommet, ett hjelpesluk i dusjsonen og ett hovedsluk i plast.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, høyskap med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er boble oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert eller frittstående. Det er fliser over benk, belysning og stikkontakter under overskap, samt ventilator med avkast ut av boligen. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plastbelagt kobber og rør-i-rør-system. Anlegget har variert alder, og deler av rørsystemet er fra en periode hvor anbefalt brukstid er passert.

Stoppekran er plassert i toalettrom, den er testet og fungerer.

Det er synlige avløpsrør i både plast og metall. Rørføringen er delvis

Beskrivelse av eiendommen

åpen for inspeksjon.

Boligen ventileres hovedsakelig via naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er registrert to varmtvannsberedere i boligen:
En 120 liters bereder plassert i benkeskap på kjøkken, fra 2005.
Denne er ikke lekkasjesikret.
En 120 liters bereder på bad, med ukjent alder.

Sikringsskapet er plassert i stuen i underetasjen. Skapet er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med installasjonen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn

Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenssystemet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Grunnmuren er fra byggeåret og oppført i lettklinkerblokker og betongkonstruksjoner. Boligen har plate på mark i kjeller og ringmur i krypkjeller. Fundament er nedgravd og ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert, men boligen antas fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Flat tomt.

Det er opplyst at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke lokalisert ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser materialtype, alder eller om det tidligere er foretatt kontroll.

Manglende opplysninger om tankens plassering, materiale og alder innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og eventuell risiko for lekkasje. Nedgravde ståltanker kan være spesielt utsatt for korrosjon. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

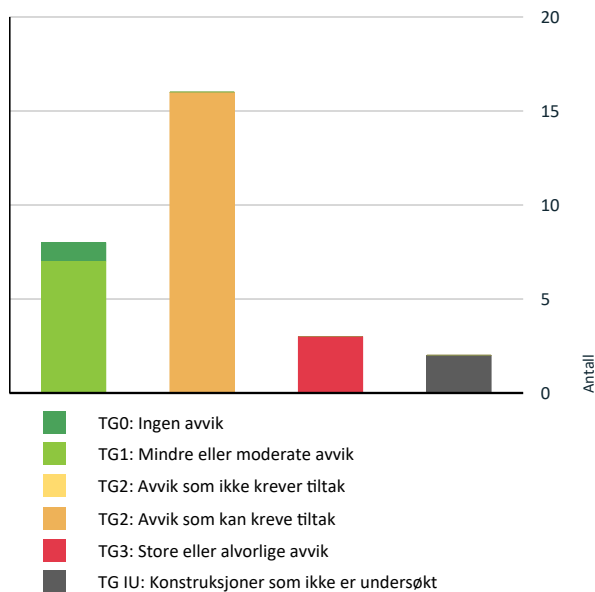
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om kjellerarealene er omsøkt eller godkjent for innredning til boligformål. Det er derfor ikke tatt stilling til om arealene kan godkjennes som rom for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

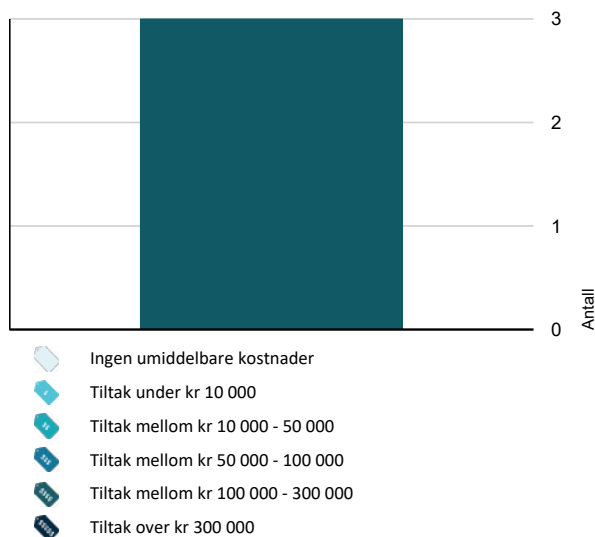
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1970

Tilbygg / modernisering

- | | |
|---------------|--|
| Modernisering | 2024: <ul style="list-style-type: none">- Åpnet mellom kjøkken/stue- Kjøkkeninnredning malt- Soverom / Gang malt- Revet gamle gjerder i atriumet- Beplantning og beskæring ute- Malt panel og vinduer inne i atriumet ute med Drygolin Nordic Extreme |
| | 2025: <ul style="list-style-type: none">- Malt overflater- Malt fasadeplater Nordsjø Murtex Acrylic- Malt ytterdør- Malt gulv i stue/kjøkken- Satt inn solskjerming soverom + vindu i stue- Feiing pipe- Satt inn dusjkabinett bad 2.etg- Satt inn hyller for oppbevaring i garasje |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket i 2015 i følge eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning samt fasadeplater. Overflatene er malt, og eier opplyser at dette arbeidet ble utført i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råteskader på kledning ved inngangspartiet. Kledningen mangler lufting, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av råteskader og manglende lufting gis bygningsdelen tilstandsgrad 2

Trekledning har normalt levetid 30–60 år. Skadde deler må skiftes. Øvrige felter har estimert gjenværende levetid ved jevnlig vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har tilnærmet flatt fall og fremstår som en lukket konstruksjon, trolig et kompakttak.

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere utførelse, oppbygning eller eventuell fuktproblematikk. Visuelle forhold gir ingen indikasjon på lekkasje eller skade.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass, med varierende alder. Registrerte produksjonsår er 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021, samt enkelte med ukjent årstall. Vinduene ble visuelt inspisert, og det ble utført enkel funksjonstest på et utvalg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduselementene fungerer tilfredsstillende, men det er påvist manglende tetting rundt vindu mot atrium. Vinduene har aldersrelatert slitasje, og eldre glass slipper ut mer varme enn nyere elementer. Det er ikke registrert punktering eller vesentlige mekaniske skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Basert på registrert avvik og elementenes varierende alder tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 2

Isolerglassvinduer har en forventet levetid på 20–40 år avhengig av type og vedlikehold (Byggforsk 700.320). Vinduer fra 1978–2004 har passert eller nærmer seg teknisk levetid, mens nyere vinduer (2020–2021) vurderes å ha full gjenværende levetid.



TG 2 Dører

Boligen har ytterdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Eldre ytterdører har redusert isolasjonsverdi og tetthet sammenlignet med dagens standard. Ingen vesentlige skader ble registrert ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og redusert isolasjonsverdi gis ytterdøren tilstandsgrad 2 (TG2)

INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje består gulvflatene av parkett i stue, malt laminat på kjøkken, malt tregulv i gang, teppe på soverom og fliser på bad. Himlingene er kledd med panel. Veggene er belagt med malt serietapet og fliser på bad.

I underetasjen er det teppe på gulv i rommene og fliser på badet. Himlingene er også her med panel. Veggoverflatene består av malt strukturtapet, panel, murvegger og fliser på bad.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Overflatene viser tegn til normal slitasje som følge av bruk og alder. Det er registrert riper, hakk og generell slitasje i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag i 1. etasje, mens underetasjen har støpt betongplate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er installert åpen peis i stue i 1. etasje. I underetasjen er det en kombiovn for ved og parafin, men eier opplyser at parafintilførselen er blendet, og det er kun vedovnen som er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon ble det i underetasjen registrert manglende ubrennbar plate under feieluken, noe som er et avvik fra gjeldende forskriftskrav til brannsikkerhet. Det er ellers ikke observert synlige skader på pipe eller ildsteder.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på manglende beskyttelsesplate under feieluke gis bygningsdelen tilstandsgrad 2.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har heldekkende teppe. Vegger har panel og mur overflater. Det er foretatt hulltaking i uforet vegg konstruksjon i kjellerstue. Måling etter fukt ble utført.

Vurdering av avvik:

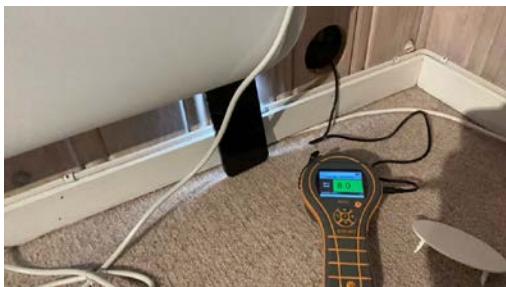
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent, som er innenfor normale verdier for treverk i oppvarmet bolig. Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking. I bod med betonggulv ble det imidlertid registrert fuktutslag ved bruk av fuktindikator. Det er ikke indikasjon på skader, men dette bør følges opp med hensyn til ventilasjon og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på normale måleverdier i kjellerstue og lokale utslag i bod uten påviste skader. Forholdet i bod bør likevel følges opp.



1 TG 1 Kryp kjeller

Det er tilgang til krypkjeller via luke i underetasjen. Kryp kjelleren ligger under soverom og bad i 1. etasje. Konstruksjonen er uinnredet og med synlig grunnmur.

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, noe som indikerer fuktvandring fra grunnen. Dette er et vanlig tegn på fuktpåvirkning over tid og bør følges opp med tilsyn og eventuell forbedring av drenering eller ventilasjon. Det ble ikke registrert råte eller skader ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er manglende håndløper på én side av trappen, noe som er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav. Videre er åpningen i rekkverket målt til 12,5 cm, som overstiger dagens krav om maks 10 cm. Forholdet medfører økt risiko for fall og klemskader, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Basert på manglende håndløper og for stor åpning i rekkverk, tildeles trappen tilstandsgrad 2

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge eier, antatt oppført tidlig på 2000-tallet. Det er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med overlys og strømuttak. Badet har gulvstående toalett og dusjkabinett som nylig er montert. Det er mekanisk avtrekk ut i det fri.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte og himlingen er kledd med trepanel. Det er plassert dør i våtsonen, men dette er ivarettatt gjennom bruk av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på alder og bruksslitasje, uten øvrige avvik, vurderes vegger og himling til tilstandsgrad 2

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Sluk er plassert under servant.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Basert på alder og dokumentert fallforhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk – ett under servant og ett under dusjkabinett. Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig for kontroll. Tettesjikt/membran er av ukjent type og utførelse, og ikke synlig. Fuktforhold er vurdert ved hulltaking fra tilstøtende rom og inspeksjon i krypkjeller under badet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Basert på ukjent membranutførelse, utilgjengelig sluk, forhøyede fuktverdier i vegg og påviste råteskader under badet, tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 3 (TG3)

Badet er antatt fra tidlig 2000-tall og har oversteget halvparten av forventet levetid. På grunn av dokumentert fuktinntrengning og skadeomfang vurderes funksjonen til tettesjikt som svekket. Det anbefales full utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med overlys og strømuttak. Badet har gulvstående toalett og dusjkabinett som nylig er montert.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom bak dusjonen .

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

På grunn av dokumentert fuktinntrengning og skadeomfang vurderes funksjonen til tettesjikt som svekket. Det anbefales full utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet i underetasjen er etter opplysninger fra eier trolig oppført tidlig på 1990-tallet. Rommet er innredet med servantskap, servant med ettgrep, blandebatteri, speil, belysning og stikkontakt. Det er opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med hjelpesluk, samt mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Veggene er flislagt og himlingen har panel. Gulvet er flislagt med elektrisk varmekabel (opplyst ikke fungerende). Det er to sluk i rommet, ett hjelpesluk i dusjsone og ett hovedsluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Badet har tydelige alderstegn og tekniske avvik:

Vegger og himling: Det er registrert sprekker i fuger og fliser. Misfarging av fuger og alder tilsier at overflatene er modne for utskifting.

Gulv: Det er sprekker i fliser og fuger, samt bom i flere fliser. Varmekabel er ifølge eier ikke fungerende.

Sluk og membran: Det er registrert synlig membran i sluket, men den er ikke korrekt festet. Det er tydelig åpning mellom klemring og membran, noe som utgjør en risiko for fuktinntrengning.

Samlet gir rommet flere tegn på svekket funksjon og høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, høyskap med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er dobbel oppvaskkum med ettgrep

Tilstandsrapport

blandebatteri. Hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert eller frittstående. Det er fliser over benk, belysning og stikkontakter under overskap, samt ventilator med avkast ut av boligen. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og frontene er malt etter opprinnelig montering. Det er ikke registrert tekniske avvik eller funksjonssvikt. Løsningen fremstår som funksjonell ut fra alder og bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over koketopp med utkast direkte ut i det fri.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv og panel på vegger og himling. Det er gulvstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri, samt speil og belysning over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plastbelagt kobber og rør-i-rør-system. Anlegget har variert alder, og deler av rørsystemet er fra en periode hvor anbefalt brukstid er passert.

Stoppekran er plassert i toalettrom, den er testet og fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene fremstår uten synlige lekkasjer ved befarings, men på grunn av alder vurderes det som behov for oppfølging. Eldre deler av anlegget har økt risiko for lekkasjer, og utskifting bør påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med bakgrunn i alder og at deler av anlegget har overskredet anbefalt brukstid, tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 2 (TG2)

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i både plast og metall. Rørføringen er delvis åpen for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene fremstår uten lekkasjer ved befarings, men alder tilsier at deler av anlegget har passert anbefalt brukstid. Eldre metallrør har økt risiko for korrosjon, lekkasje og avleiringer. Oppfølging anbefales.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alder og overskredet anbefalt brukstid vurderes anlegget til tilstandsgrad 2 (TG2)

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres hovedsakelig via naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er registrert to varmtvannsberedere i boligen:

En 120 liters bereder plassert i benkeskap på kjøkken, fra 2005. Denne er ikke lekkasjesikret.

En 120 liters bereder på bad, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen på kjøkken har passert anbefalt brukstid, og manglende lekkasjesikring innebærer risiko for vannskader. Berederen på bad har ukjent alder, og levetiden kan derfor ikke fastslås sikkert. Ingen lekkasjer eller driftsfeil ble registrert ved befarings, men alder tilsier oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

På grunn av manglende lekkasjesikring og overskredet forventet levetid gis berederen på kjøkken tilstandsgrad 2 (TG2). Berederen på bad vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av ukjent alder og usikker levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i stuen i underetasjen. Skapet er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med installasjonen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ikke oppgitt.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenssystemet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsrapport

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje. Ingen tegn til alvorlige setningsskader ble registrert ved befarings, men alder tilsier redusert funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og manglende dokumentasjon gis dreneringen tilstandsgrad 2 (TG2)

Drenssystemer har normalt en levetid på 30–60 år avhengig av utførelse og grunnforhold (Byggforsk 700.320). Med dagens alder må det påregnes at levetiden er vesentlig redusert, og oppgradering eller utskifting bør vurderes dersom fuktproblemer oppstår.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er fra byggeåret og oppført i lettklinkerblokker og betongkonstruksjoner. Boligen har plate på mark i kjeller og ringmur i krypkjeller. Fundament er nedgravd og ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert, men boligen antas fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmuren i bod i underetasjen. Dette kan indikere setninger, men det er uklart om forholdene er under utvikling eller stabilisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i registrerte sprekker og usikkerhet rundt stabilitet, vurderes grunnmuren til tilstandsgrad 2 (TG2).

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker har normalt svært lang levetid dersom den er riktig utført og uten vesentlig fukt- eller setningsproblematikk. Forholdene bør følges opp, og videre utvikling bør overvåkes for å avklare om tiltak blir nødvendig.

Terrengforhold

Flat tomt.

Oljetank

Det er opplyst at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke lokalisert ved befarings, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser materialtype, alder eller om det tidligere er foretatt kontroll.

Manglende opplysninger om tankens plassering, materiale og alder innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og eventuell risiko for lekkasje. Nedgravde ståltanker kan være spesielt utsatt for korrosjon. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

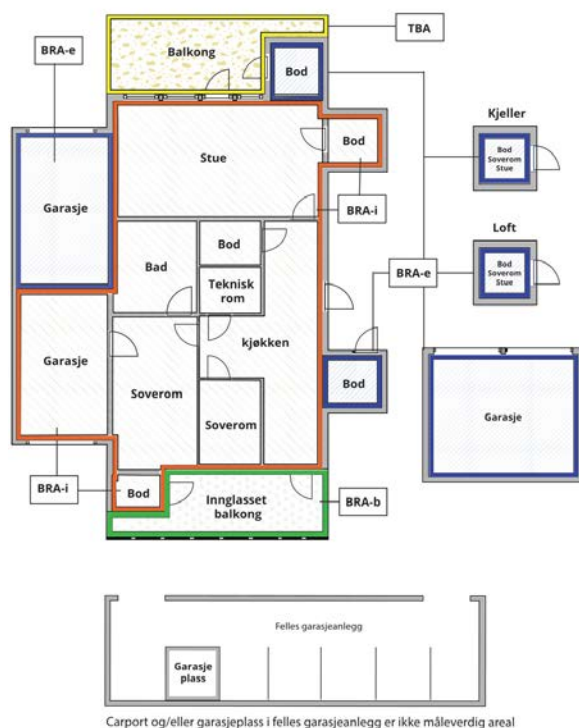
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	18		105	22
Underetasje	40			40	
SUM	127	18			22
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje	Bod, stue, bad, gang, toalettrom		

Kommentar

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om kjellerarealene er omsøkt eller godkjent for innredning til boligformål. Det er derfor ikke tatt stilling til om arealene kan godkjennes som rom for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Hellelagt uteområde med adkomst fra stue er oppmålt til ca. 22 m² (BTA).

Frittliggende hellelagt uteområde i hage er målt til ca. 12 m². Dette arealet er ikke medtatt i TBA, da det ligger frittliggende.

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke, oppgitt å være ca. 18 m² (BRA-e).

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om kjellerarealene er omsøkt eller godkjent for innredning til boligformål. Det er derfor ikke tatt stilling til om arealene kan godkjennes som rom for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romemne i kjeller Det er utført måling av innvendig romhøyde i kjeller, og det er registrert høyde under 2,2 meter. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 kreves det minimum 2,2 meter romhøyde i oppholdsrom og rom for varig opphold. Kjellerrom med lavere himlingshøyde tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det er registrert kun én rømningsvei fra kjeller. Kjellervinduene er enten for små til å oppfylle kravene til rømningsvindu, eller plassert for høyt på veggen til å kunne fungere som effektiv rømning. Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-10 stiller krav om at alle boenheter skal ha minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom. Dette gjelder også for rom i kjeller som er beregnet for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Kjerti Sollied	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	1	57	0	318.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Atriumveien 6 D							
Hjemmelshaver							
Øverland Christian Klinkenberg, Sollied-Øverland Kjersti							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Finstad i Nordre Follo kommune. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til Ski sentrum og den nyåpnede Follobanen, som gir en reisetid til Oslo på omtrent 11 minutter.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, blant annet i Finstadsbogen og Holstadmarka, hvor det finnes et nettverk av turstier. Om vinteren tilrettelegges det for skiløyper og akebakke, og området rommer også flere kulturminner. Ski idrettspark ligger i nærheten og tilbyr blant annet fotballbaner, friidrettsanlegg, tennisbaner, ishall, håndballhaller og klatrevegg. I tillegg har Ski en aktiv turnforening med tilbud til alle aldersgrupper, samt svømmehall i sentrum.

Innen kort kjøreavstand ligger flere populære badeplasser, som Midsjøvannet og Breivoll ved Bunnefjorden. Attraksjoner som Tusenfryd fornøylespark, Ski kino og Rådhuset teater finnes også i nærområdet.

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi Finstad og Meny Bjoner, mens Ski storsenter, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter, ligger kun få minutter unna. Vinterbro handelspark er et alternativ for ytterligere shoppingmuligheter.

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Markveien, ligger ca. 220 meter fra boligen, og det er gangavstand til Ski stasjon med hyppige avganger mot Oslo og omkringliggende områder. Med bil tar det omtrent åtte minutter til Vinterbro, 15 minutter til Kolbotn, 25 minutter til Oslo sentrum, 29 minutter til Moss og 49 minutter til Oslo lufthavn.

Det er gangavstand til både Finstad barneskole og Ski ungdomsskole, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet. Barnehagetilbudet er godt utbygget med både kommunale og private alternativer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med hellebelagte uteområder, plenarealer, prydbusker og øvrig beplantning.

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. De bærende konstruksjonene består av en kombinasjon av betong og tre, mens etasjeskillet er utført i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med fasadeplater, samt både liggende og stående panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med membran/takpapp. Det gjøres oppmerksom på at taket ikke er besikttet.

Boligen har profilert entrédør med kikkehull fra ukjent årstall. Vinduer og øvrige dører har karmen i tre og tolags isolerglass med varierende alder fra ukjent årstall, samt utskiftninger i 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, hvor panelovner utgjør hoveddelen av oppvarmingen. Det er installert gulvvarme på begge bad samt en varmepumpe fra 2020. I tillegg har boligen en peis i stuen og en kamin i kjellerstuen som bidrar til supplerende oppvarming. Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig avtrekk, supplert med mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.

Parkering

Boligen disponerer parkeringsplass i tilhørende garasje beliggende i felles garasjerekke. Øvrig parkering skjer i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

Annet

Romhøyder:

1. etasje: Entre ca. 3,30 m, bad ca. 2,33 m, øvrige rom ca. 2,35–2,36 m.

Underetasje: Bad ca. 1,97 m, kjellerstue ca. 2,04 m, øvrige rom ca. 2,04–2,18 m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

5 150 000

År

2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	06.10.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250052	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Klinkenberg Øverland	Kjersti Sollied-Øverland
Gateadresse	
Atriumveien 6D	
Poststed	Postnr
SKI	1406
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8892799

Document reference: 1004250052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter befarings av takstmann ble det oppdaget råte i veggen mot gangen fra dusjen, fra en vannlekkasje. Videre undersøkelser viste råteskader rundt røropplegget i krypkjelleren. Saken er meldt til forsikringsselskap og boligkjøperforsikring. Årsak kan være utettheter i membran mellom vegg/gulv, eventuelt lekkasjer rundt sluken. Iflg fagmann som var innom i ettertid har det trolig oppstått for flere år siden. Sprekk i flis i dusjen på badet oppe, samt en løs flis også i dusjen. Dette var sånn når vi kjøpte boligen. Sprekker i flis ved på badet nede ved vaskemaskinen, den var der når vi kjøpte. Slitt fug/silikon på badet nede. Varmekabler på bad nede har sluttet å virke høsten 25.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi fjernet dusjvegger og satte inn dusjkabinett selv på badet oppe. Byttet dusjarmatur på badet nede, men ikke blandebatteri.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe klukking i kjøkkenvasken og sluk i dusjen på badet oppe. Har vært rør som har hoppet ut av spor under kjøkkenvasken. Utbedret selv med taping av rør. Ser antydning til at det kan ha seget vann inn under kjøkkeninnredningen uten opptørk på gulvet når tidligere eier bodde der, men vi har ikke utbedret eller undersøkt nærmere.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag kan sees i ikke-utgravd kjellerdel, og på veggene i boden i kjelleren. Bobler under tapet på kjellervegg foran trapp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke sett noe eller observert noe - men det er lufteluker rundt om i atriene ned til kjelleren, der det kan komme vann. I tidligere takstrappreport fra når vi kjøpte huset ble det observert noe utettheter rundt pipen - men vi har ikke undersøkt nærmere eller observert forandringer i taket innvendig.

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

Beskrivelse

Det ligger en parafintank som ikke er tømt utenfor kjellervindu, og tidvis kan det lukte litt parafin på kjøkkenet. Vi har ikke forsøkt å bruke parafin-ovnen. Vi har ikke fyrt i peisen oppe grunnet bruk av varmepumpe, men vi brukte peisen i kjelleren hele vinteren, og dette fungerte fint. Feier var her september 2025 og fant ingen feil, og feieluke ble støvsugd.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke observert noen store sprekker, men huset er gammelt. Skjeve vegger/gulv rundt om.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert ett skjevgkre på badet nede høsten 25, og høsten 24. ett skjevgkre på toalettrom høsten 24. siden har vi ikke observert noen, men vi har nesten ikke brukt disse rommene.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet noen ledninger ifbm at vi tok ned veggene mellom stue/kjøkken. Flere steder i huset er dekslene på stikkontaktene løse. En kompis som er faglært elektriker byttet lysbryter v/ inngangsdøren slik at vi fikk på utelyset igjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasjen som fungerer greit, hvis mange lader samtidig har sikringen en tendens til å løse ut. Aktiveres gjennom app via grendelaget

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

Vi byttet til dusjkabinett selv, og har tatt vekk noen ledninger ifbm at vi tok ned vegger mellom stue/kjøkken. Vi har også tatt bort noen overflødige ledninger i soveroms-gangen fra tidligere eiers mange alarmsystemer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasjelaget har malt garasjene september 2025. Det har vært gjort service på portene mm av elektriker/portfirma i regi av grendelaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerstuen ble ikke søkt om av tidligere eier og er ikke godkjent for varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det finnes et vern i kommunens reguleringsplan for hvilke tiltak som kan gjøres, hvilke farger husene kan ha, og hva som kan bygges på eiendommene her.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fasadeplatene sies å være asbestinnholdige. Det skal også være asbestplater i den delen av kjelleren som ikke er utgravet.

Document reference: 1004250052

Tilleggs kommentar

Gjerdet rundt atriumet samt porten inn til atriumet er av dårlig stand og bør byttes. Fryseboksen i bod nede er for stor til å kunne tas ut, vi overtok denne fra forrige eier, og den følger med huset videre. Den fungerer som den skal. Lys i kjøleskap fungerer ikke.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

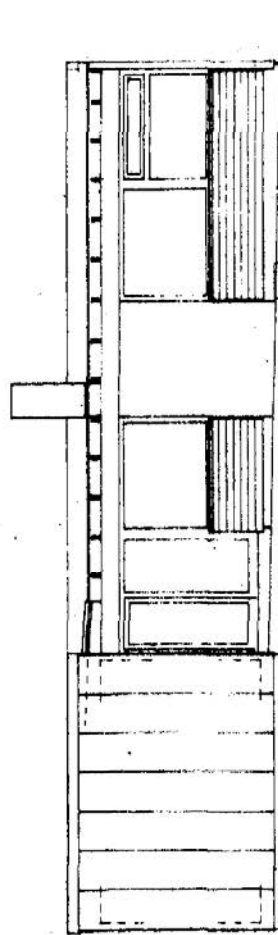
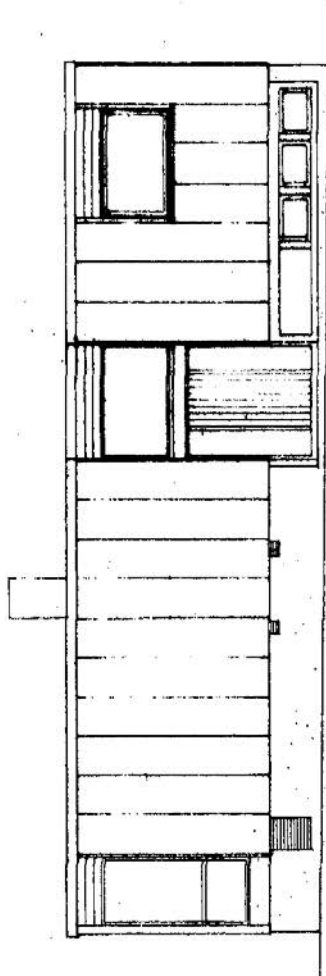
Document reference: 1004250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Øverland	fc474cb5a2ff7fad558cf83 94aa40ea738aca37d	06.10.2025 16:38:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Sollied	15355a17055db47ecc55d d168f662962844abbea	06.10.2025 03:42:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250052

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



IV B

19 JUN 1963

N. FINSTAD

FASADER

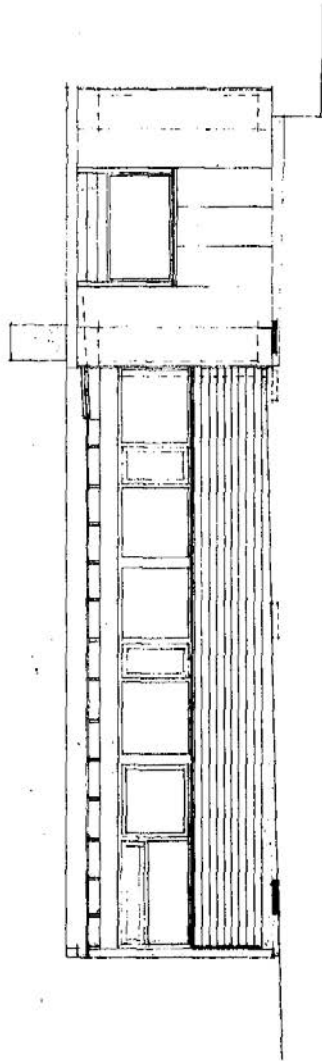
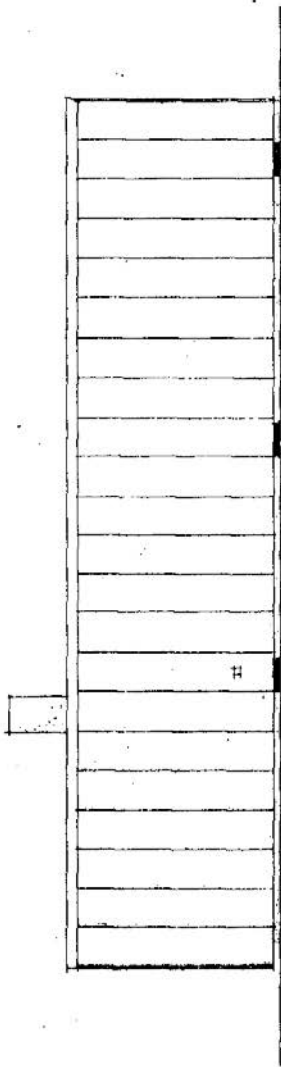
M. STIK 1:100

OSLO 28. JULI 1963

VERMAN R. ROSEN

ARCHITECT

5917 HB



III

19 SEP 1968

N. FINSTAD

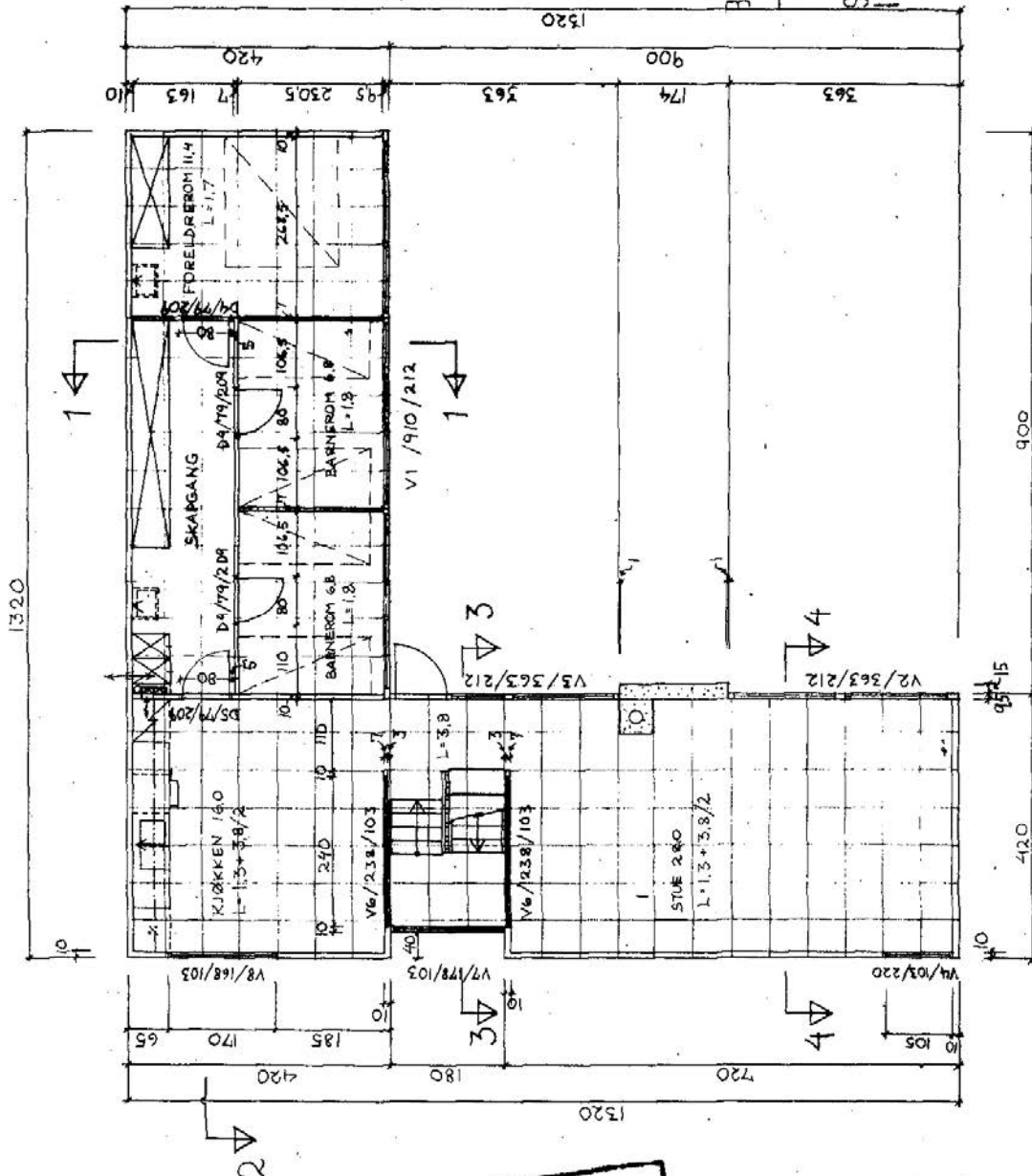
FASADER

MSTR-1-100

29 JUL 1968

NEWMAN R. RESEK
ARCHITECT & ASSOCIATES

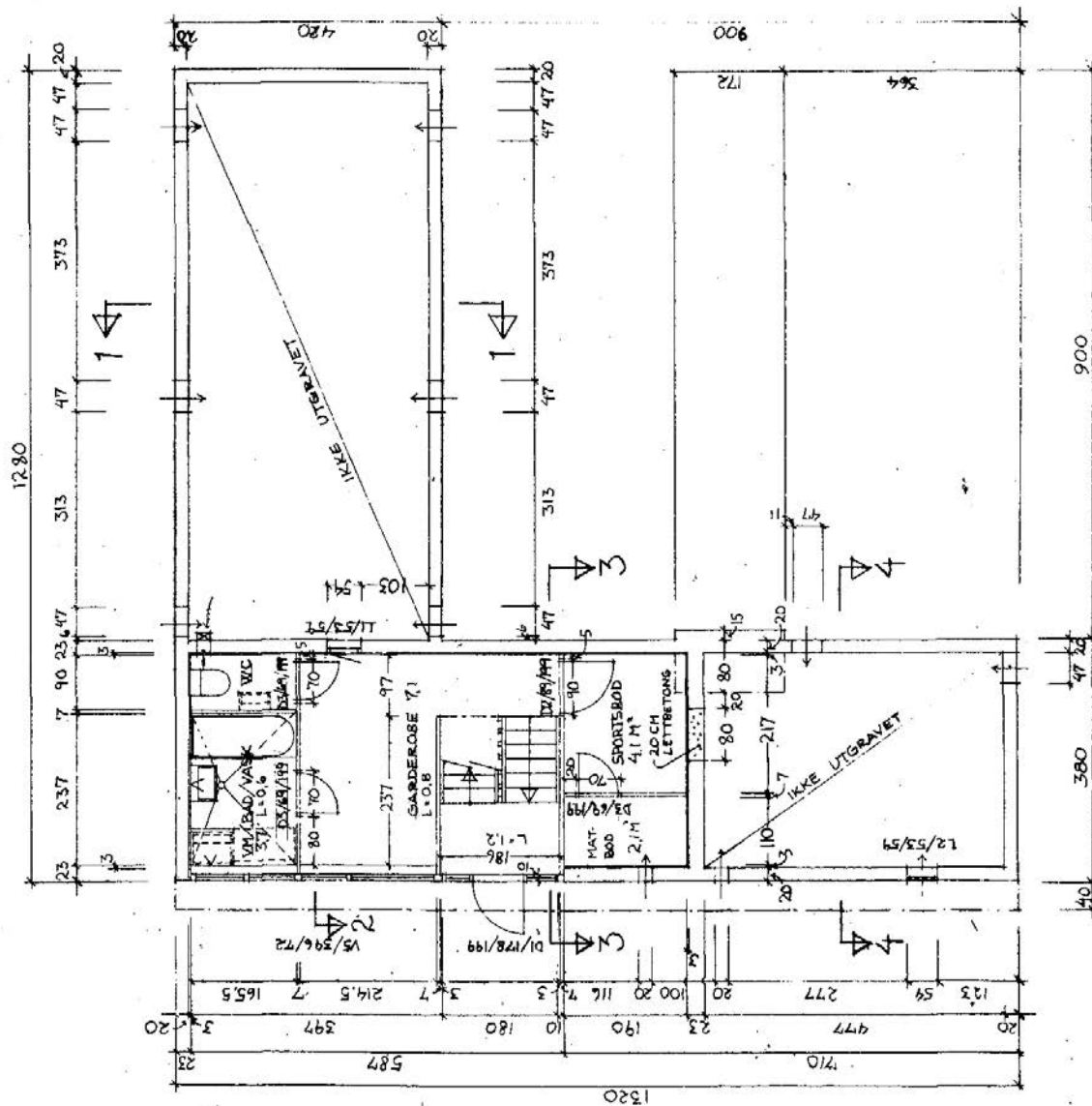
5918 II



BYGN. JOURNAL NR. 484/67
 21. OKT. 1968
 SAK NR. 403
 I MØTE 29/10-68
 IV A
 15 SEP. 1968

NFINSTAD
PLAN 1 ETG
MSTK. 1:100
OSLO: 25 JUNI 1968
HERMAN R. RISENØ
ARKITEKT A.S.
E 04 474

KOMM. DEPT. 05398 - 6.11.68
 KOMM. DEPT. 05978 - 7.12.68



IV A

19 SEP 1968

N. FINSTAD

PLAN KJELLER

NISTK-1100

OSLO 29 JUL 1968

L. HANSEN R. RISENG
ARKITEKT BUREAU

5912 IIIA



Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 137/1/57

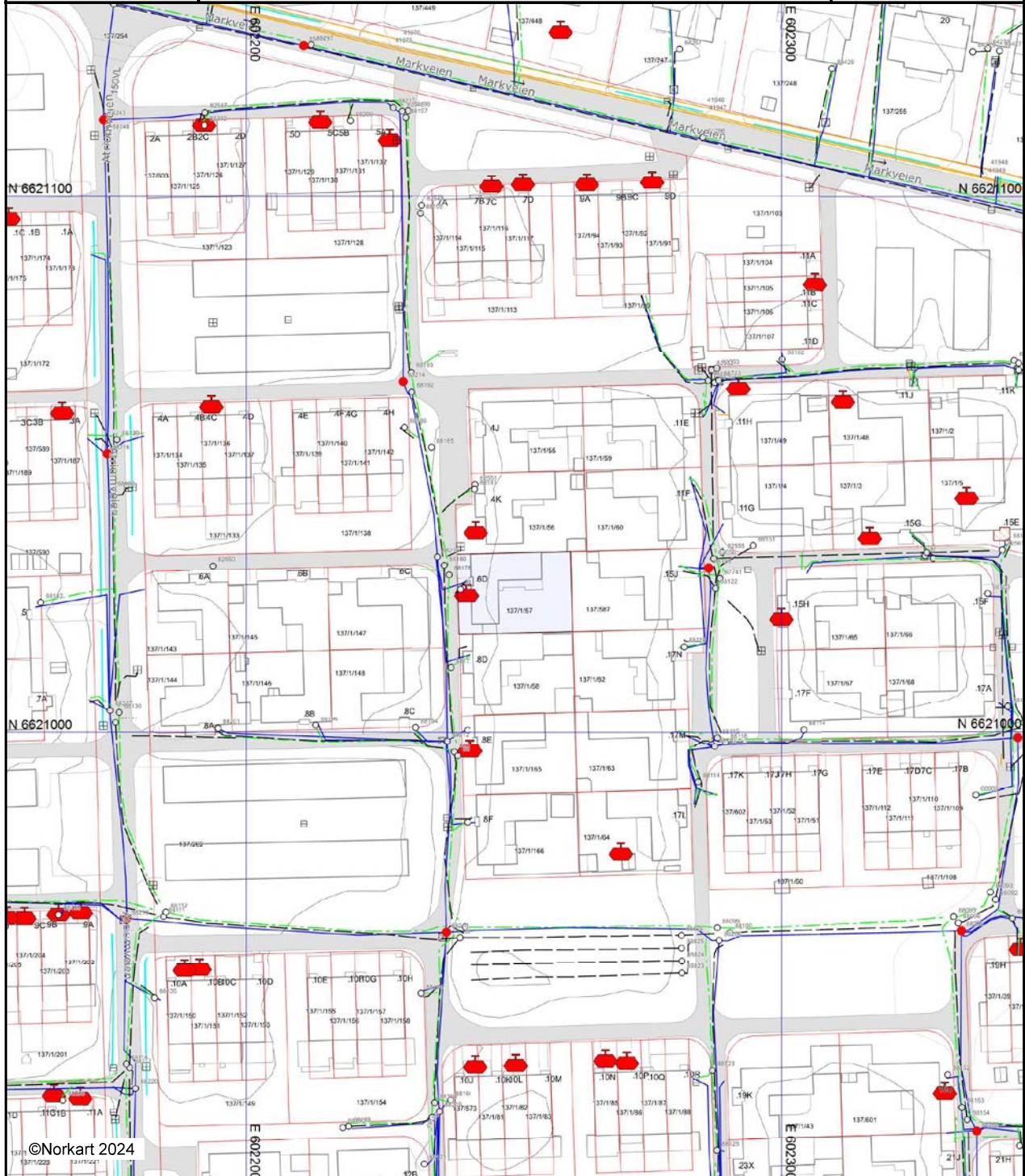
Adresse: Atriumveien 6D

Dato: 15.01.2024

Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

 Vegggrøft åpen

Gatenavn

Ahc Adressenummer

Ahc Gårds-, og bruksnummer

 Nedlagt VA-ledning

 Nedlagt VA-ledning

 Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Ahc Tekst på ledning

Ahc Tekst på kopling

Ahc Brannventil på koplingutstyr

 Overvannsledning

 Spillvannsledning

 Vannledning

• Brannventil

— Fallretning

o Kum_Spillvann

o Kum_Overvann

o Kum_Vann

o Kum

■ Kran

■ Sandfangskum

■ Sluk

■ Sluk m/sandfang

Adresser

• Adressepunkt

Tiltak

 Godkj. Bygningsending

Oljetank

 Oljetank

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense

Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

o Bygning punkt

 Takkant

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Vegg frittstående

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 22/5 1975

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Finstad I		J.nr.484/67	137	1	464/68
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boliger	15/10-68	dato 29.10-68 sak		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Entreprenørfirma Brekke & Dahl		Løkkåsvegen 5, 1400 Ski			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ark. Herman R. Riseng		Storgt. 5, Oslo			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Tømmerm. Aug. W. Dahl		Løkkåsvegen 5, 1400 Ski			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1. Beplantning av fellesarealet må kun skje i henhold til beplantningsplan godkjent av bygningsrådet i møte 9.mai 1972.
2. Det tillates kun oppsatt gjerder av godkjente typer og etter stadfestet reguleringsplan.
3. Stiger må anskaffes til alle atriumhus.

1400 Ski den 22.mai 1975

Arve Skovdahl
Arve .Skovdahl
avd.ing.

Bernt Stadven
Bernt Stadven
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ bygn.kontr.
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nabolagsprofil

Atriumveien 6D - Nabolaget Finstadsvingen/Atriumvegen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Finstad skole Linje 525	3 min 0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 28.5 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	6 min 2.5 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	8 min 3.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 3.1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Finstad Hagetunet Boligsameiet gjest...	7 min
Kople Ski stasjon	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

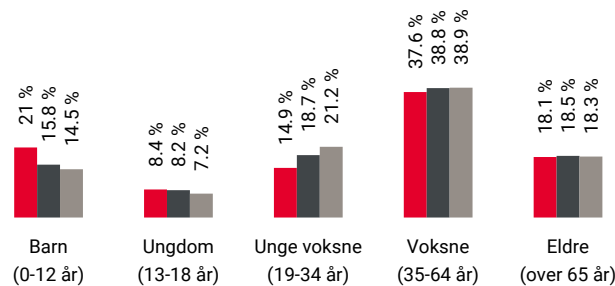
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstadsvingen/Atriumvege...	1 968	810
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Finstad	6 min
Meny Nordbyveien	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



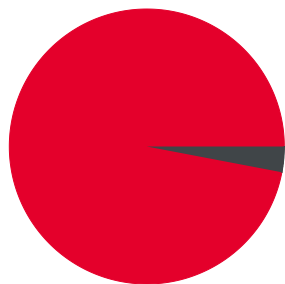
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽	Finstad skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽	Bekkestien ballfelt	14 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
🚴	PDL Center Ski	15 min	🚶
🚴	Topp Aerobic	16 min	🚶

Boligmasse



■ 97% rekkehus
■ 3% annet

«Stille og rolig strøk med blanding av barnefamilier og etablerte. Nærhet til skog og mark. Kort vei til sentrum og matbutikk i nærområdet. 25 minutter med tog til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Ski Storsenter

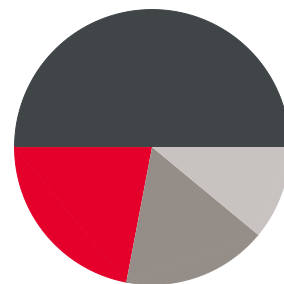
20 min 🚶



Apotek 1 Ski

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 50% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



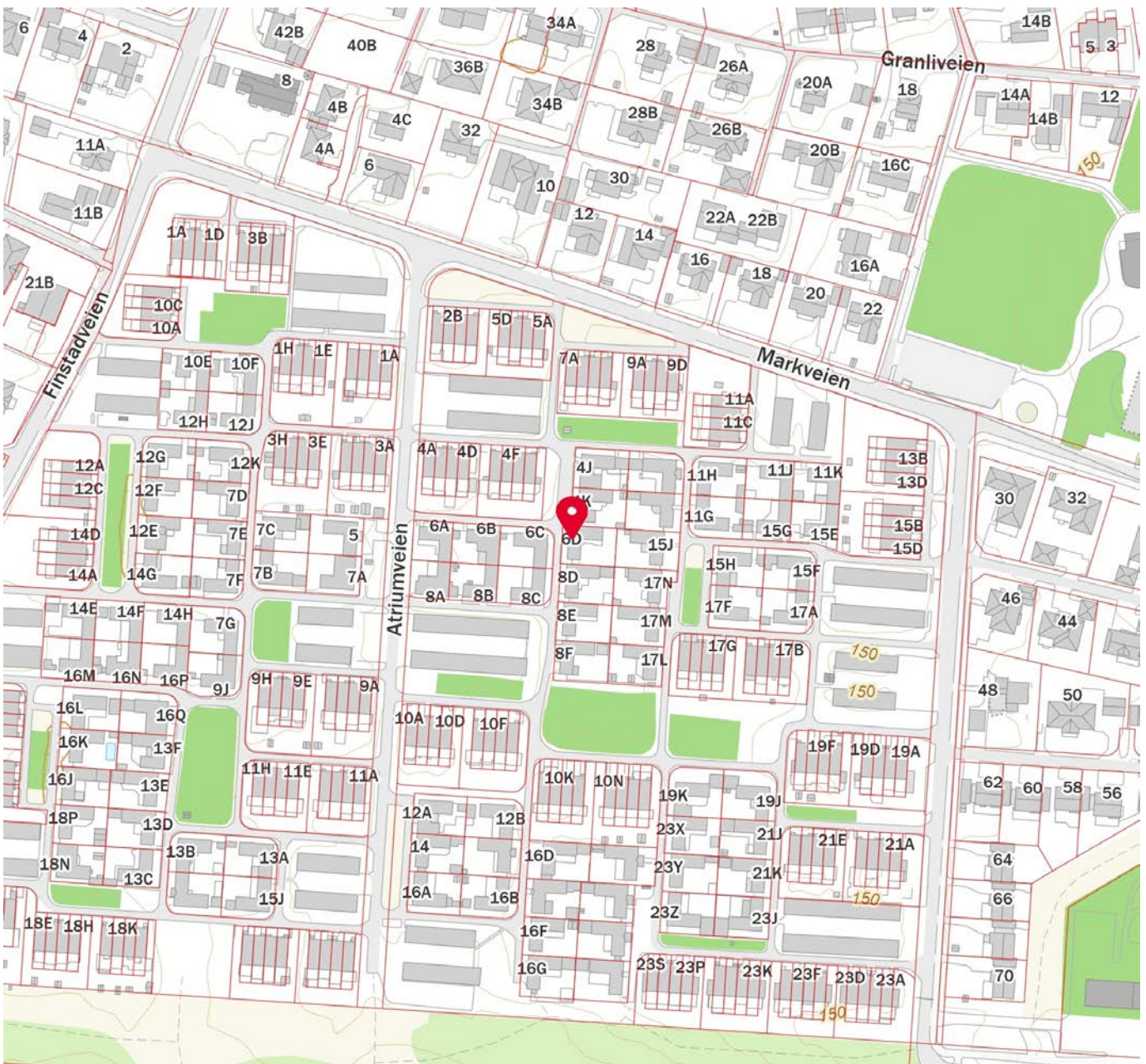
0%

43%

■ Finstadsvingen/Atriumvegen
■ Ski
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Atriumveien 6D
1406 SKI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre