

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Mats Ergo

Mobil 915 66 081

E-post mats.ergo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 7 780 000,-
Omkostn.: Kr 235 792,-
Total ink omk.: Kr 8 015 792,-
Selger: Adele Ekeli Røssnes
Svein Arild Haugum

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA/P-rom: 152/141 m²
Tomtstr.: 1305.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 238/111
Oppdragsnr.: 1002230154

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en inneholdsrik og sjarmerende enebolig i Radka Toneffs vei 30.

Boligen er fra 1913 med flott beliggenhet og en pent opparbeidet hage. Terrassen har svært gode solforhold og føles som et ekstra rom i sommerhalvåret. Den store hagen gir deg mulighet for en rekke aktiviteter og lekeutstyr for store og små. Innvendig møtes du av en sosial sone med stue, kjøkken og utgang til terrassen i samme etasje. Her kan du enkelt føle deg hjemme!

Kort om boligen:

- En lys, romslig og pen enebolig
- God planløsning
- Solrik terrasse på 50 kvm
- Pent opparbeidet hage
- Vannbåren varme i stue/kjøkken
- 3 soverom
- Vaskerom
- Dobbeltgarasje
- Sentralt og attraktivt område
- Kort vei til skole og togstasjon
- 20 min fra Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 141 m²

BRA: 152 m²

BTA: 174 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 24 kvm

1. etasje: 79 kvm

2. etasje: 49 kvm

Primærrom

Kjeller: 13 kvm Kjellerstue. Kjellerstuen er ikke byggemeldt som oppholdsrom og eier må påregne eventuell søknad til Nordre Follo kommune for bruksendring. Kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold. Arealet er byggemeldt som sekundærrom. Definert etter bruk av takstmann.

1. etasje: 79 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2. etasje: 49 kvm Trapp, loftstue, 2 soverom og bad.

Sekundærrom

Kjeller: 11 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1305.7 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Kolbotn i Oppegård kommune. Kolbotn sentrum fremstår som allsidig og funksjonelt - med god estetikk og moderne arkitektur. Tilbudet av fasiliteter er stort, enten det er butikker, rekreasjonsområder, fritidssysler, kollektivtransport eller skoler. Her finner du også Kolbotnvannet, en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant.

Det er anlagt flere parker i tilknytning til sentrum. Generasjonsparken er en park som

legger vekt på fysisk aktivitet, spesielt sykling. I tillegg er det satt opp treningsapparater av typen Tufteparken. Pyramiden skatepark er et spesialanlegg for skating, Inline (rulleskøyter), BMX-sykling, og med klatrevegger. Det er dessuten kort vei til Sør- og Østmarkas flotte turløypenett.

Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et stort spekter av idrettsgrener. Sofiemyr idrettspark består av stadion med lys, fotball-/friidrettsanlegg og de fleste andre fasiliteter. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, treningssenter og idrettshall, samt The Well - et fantastisk spaanlegg.

Ingierkollen byr på både slalåmsenter og tennisanlegg. Legg gjerne badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, brygger egnet for krabbefiske og stupetårn. Videre er det en kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, samt golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen. Grønliåsen er et populært turområde, Branntåret på Grønliåsen er verdt å ta turen til.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller og sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre, vaskerom.

2. etasje: Loftstue, bad, 2 soverom, trapperom.

Kjeller: Kjellerstue

Sekundærrom:

Kjeller: Teknisk rom/bod.

Standard

Enebolig over tre plan med en pent opparbeidet hage og stor terrasse som byr på gode

solforhold. Tomten består for det meste av en velstelt og frodig hage, med et stort plenareal og fin beplantning.

1.etasje:

I stuen er det parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling og gulvvarme. Vedovn i stue.

Det er utgang til en solrik terrasse på 50 kvm fra stuen.

Kjøkkenet har parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling og gulvvarme. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra f.eks vannkran på kjøkkenet. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøl/frysenskap.

Soverom med parkett på gulv og malt overflate på vegger. Skyvedørsgarderobe.

Baderom i 1.etg har flislagt gulv og vegg. Flis på gulv 30x30 cm med 2x2 cm i dusj og flis på vegger 60x30 cm. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc. Badet er pusset opp i regi av tidligere eier. Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon.

Vaskerom med gulvvarme utstyrt med rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin.

2.etasje:

Loftsstue med laminat gulv og malt overflate på vegger.

Baderom 2.etg har flislagt gulv og vegg. Flis på gulv 30x60 cm og flis på vegger 60x30 cm. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk. Dette badet er også pusset opp i regi av tidligere eier. Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon.

Soverom 1 har laminatgulv og malte overflater på vegger samt panelovn.

Soverom 2 har laminat på gulv og malt overflate på vegger.

Sokkel:

Kjeller teknisk rom, støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet himling. Bereder og stoppekran, feierluke og stakeluke.

Bod i underetasjen på 11 kvm.

Tilstandsgrader

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG3:

Drenering: Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament: Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Rom under terreng: Tilstandsgrad 2 settes pga manglende drenering. Dette kan føre til saltutslag i nedre del av vegger over tid. Saltutslag betyr at vann trekker gjennom muren og fordampes inne i rommet slik at salter blir liggende på overflaten.

Balkong, terrasse, platting: Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og generell slitasje på gulvbordene. Rekkverket har liggende spiler. Her er avstand mellom stolpene litt for stor, som medfører at spilene bøyer seg og ligger ujevnt.

Vinduer og dører: Ingen merknader på vinduene generelt. Tilstandsgrad 2 settes pga soppdannelse på soveromsvindu i 1.etg.

Renner og nedløp: Takrenner av stål med nedløp til terreng. Tilstandsgrad 2 settes pga alderen og slitasje på de eldste delene (sørsiden). Det er ikke behov for strakstiltak.

Takkonstruksjon: Saltak av trekonstruksjoner med betongtakstein. Konstruksjonen fremstår intakt og uten skader men vedlikehold må påregnes. i forbindelse med en eventuell takomlegging vil det ofte bli behov for utskifting av f.eks vindskier, forkantbord og lokal utbedring av undertaket.

Taktekking: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Etasjeskille og gulv over grunn: Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det kan også skyldes setninger i grunnforhold.

Ildsted/Skorstein: Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Trapp: Trappen mangler håndløper på veggen.

Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Ventilasjon: Det er registrert soppdannelse på soveromsvinduer og på vegg i vaskerom.

Våtrom 1.etg: Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktighet i veggen. I dette tilfellet handler det sannsynligvis om ufagmessig utførelse ved flislegging. Flere fliser stikker ut og er montert ujevnt, spesielt ved gulv i dusjsjonen.

Våtrom 2.etg: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Øvrig garasje: Tilstandsgrad 2 settes pga generell tilstand. Garasjen har en del slitasje i overflater og fremstår med oppgraderingsbehov. Det er ikke behov for strakstiltak.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på oppstillingsplasser utenfor garasjene. Ellers gateparkering i området. Asfaltert vei opp til huset er kun ment for av- og pålesing, ikke parkering.

Diverse

Det er installert vannmåler og avgiftens størrelse er avhengig av eget vannforbruk.

Avgift til velforeningen kr 300,- pr. år.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken i første etasje, og har varmekabler på alle våtrom. Kjøkken/stue har også gulvvarme. I tillegg er det vedovn i

stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 172

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Terminbeløp inkl MVA: kr.4 293,20,- per termin. 4 terminer, årlig kommunale avgifter blir derfor kr.17 172,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 809 432

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 6 513 955

Formuesverdi sekundær år

2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 238, bruksnummer 111 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3020/238/111:

28.08.1973 - Dokumentnr: 5348 - Best. om vann/kloakkledn.

AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN

RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE

10.11.1975 - Dokumentnr: 7120 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE
GIS OGSÅ RETT TIL Å TA NØDVENDIG GRUNN I BESITTELSE

07.12.1998 - Dokumentnr: 14806 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1913 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3020 Gnr:238 Bnr:1

23.11.1972 - Dokumentnr: 6083 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3020 Gnr:238 Bnr:372

01.01.2020 - Dokumentnr: 1812887 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0217 Gnr:38 Bnr:111

24.09.1966 - Dokumentnr: 3272 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3020 Gnr:238 Bnr:16
Rett til å plassere garasje i grenselinje mot d.e.
Konverteringsfeil. Dokumentet er registrert 24.09.1966 med dagboknr. 3273/
66.26.09.12, iny

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes dessverre ikke i arkiv for denne eiendommen/seksjonen.

Det foreligger ferdigbefaring for garasje og bolig datert 02.09.98 bygningen vurderes som ferdigstilt med de forbehold som er nevnt i brevet.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Felles privat stikkvei med nabo eiendom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 780 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

194 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 780 000,00))

211 542,- (Omkostninger totalt)

7 991 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

8 268 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 235 792

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Oppdragsansvarlig

Mats Ergo
Partner / Eiendomsmegler
mats.ergo@aktiv.no
Tlf: 915 66 081

Marita Friis Stensland
Partner / Eiendomsmegler
mfs@aktiv.no
Tlf: 469 07 575

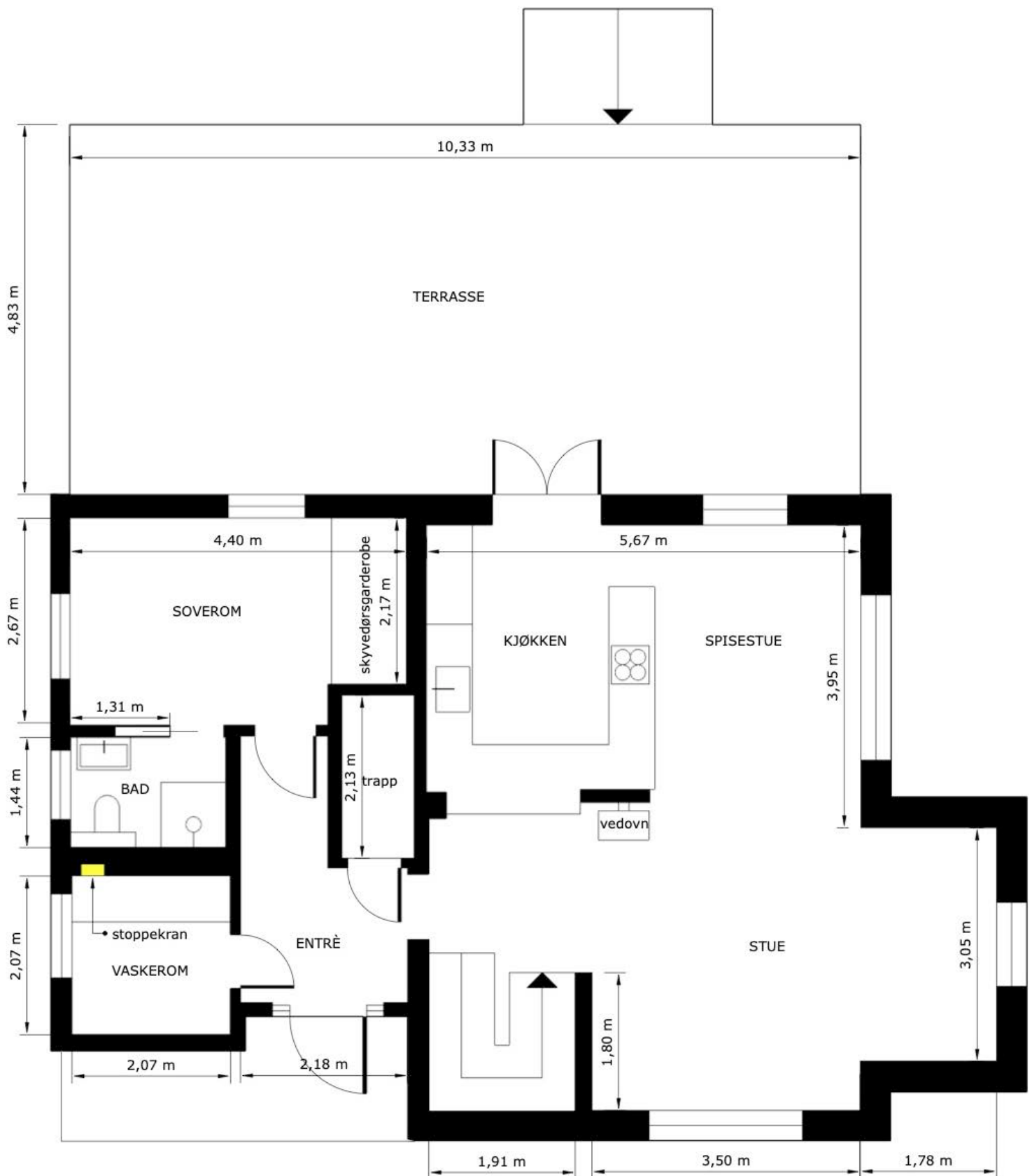
Ansvarlig megler

Mats Ergo
Partner / Eiendomsmegler
mats.ergo@aktiv.no
Tlf: 915 66 081

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

13.06.2023



GARP EIENDOM



GARP EIENDOM

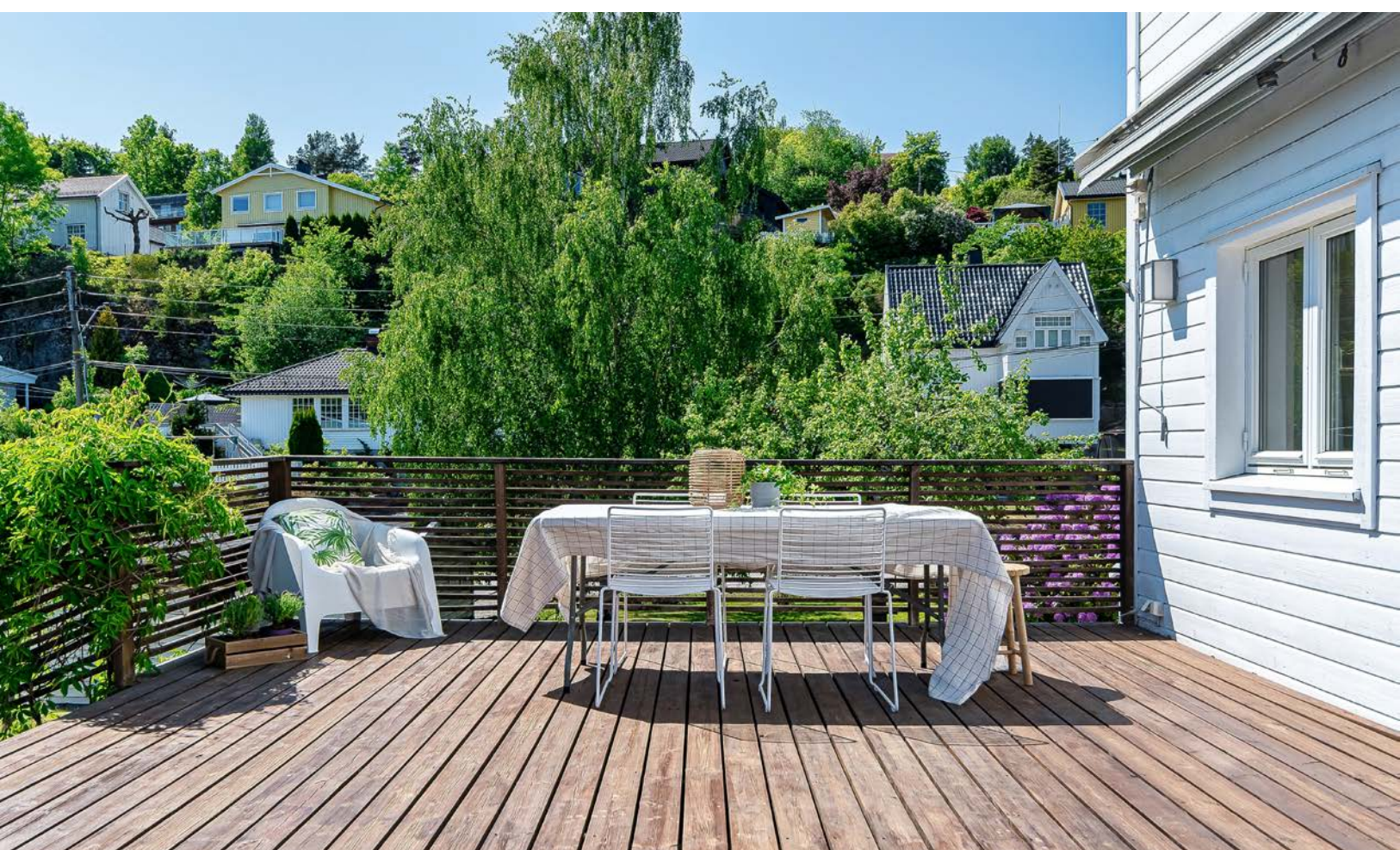






































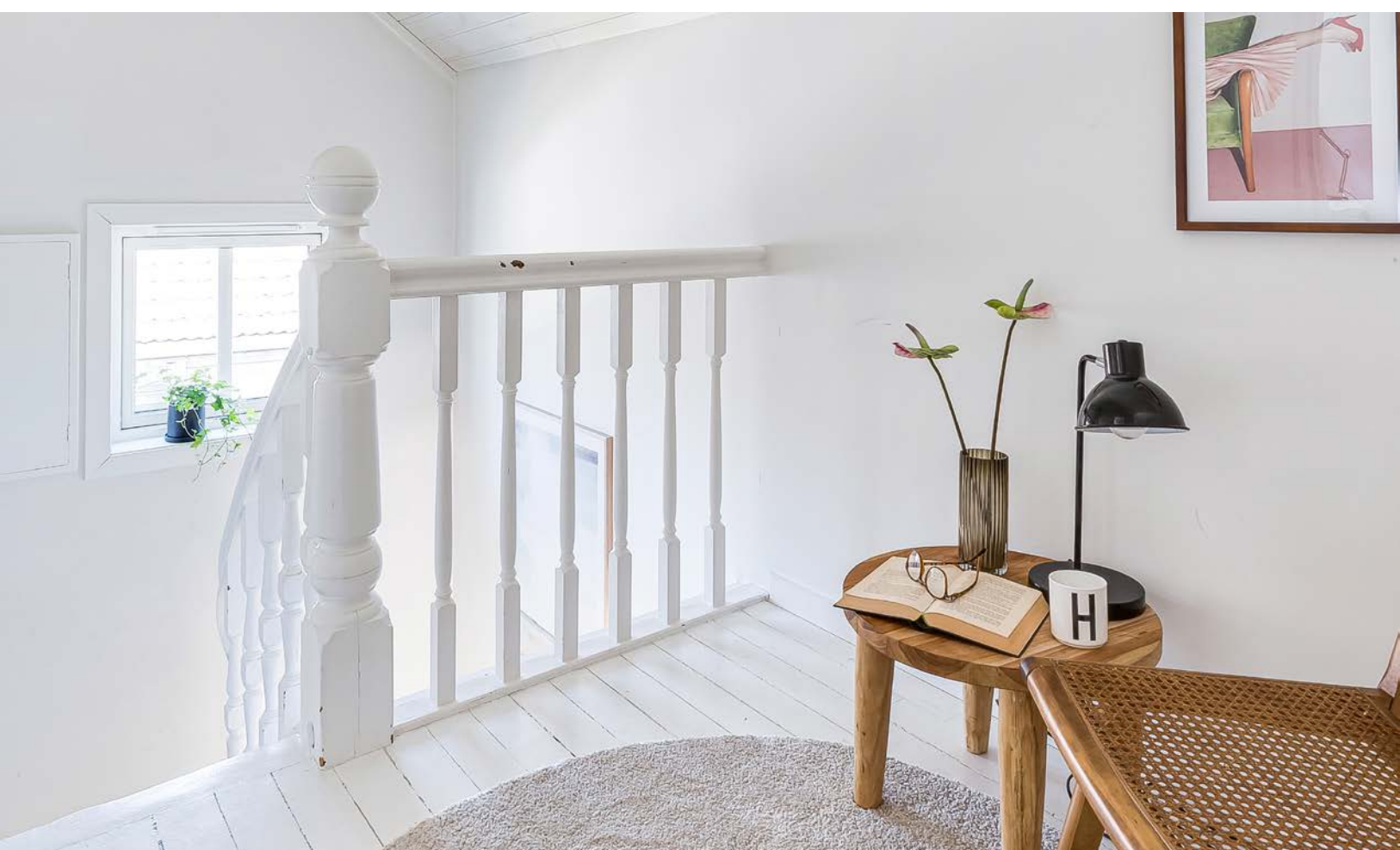






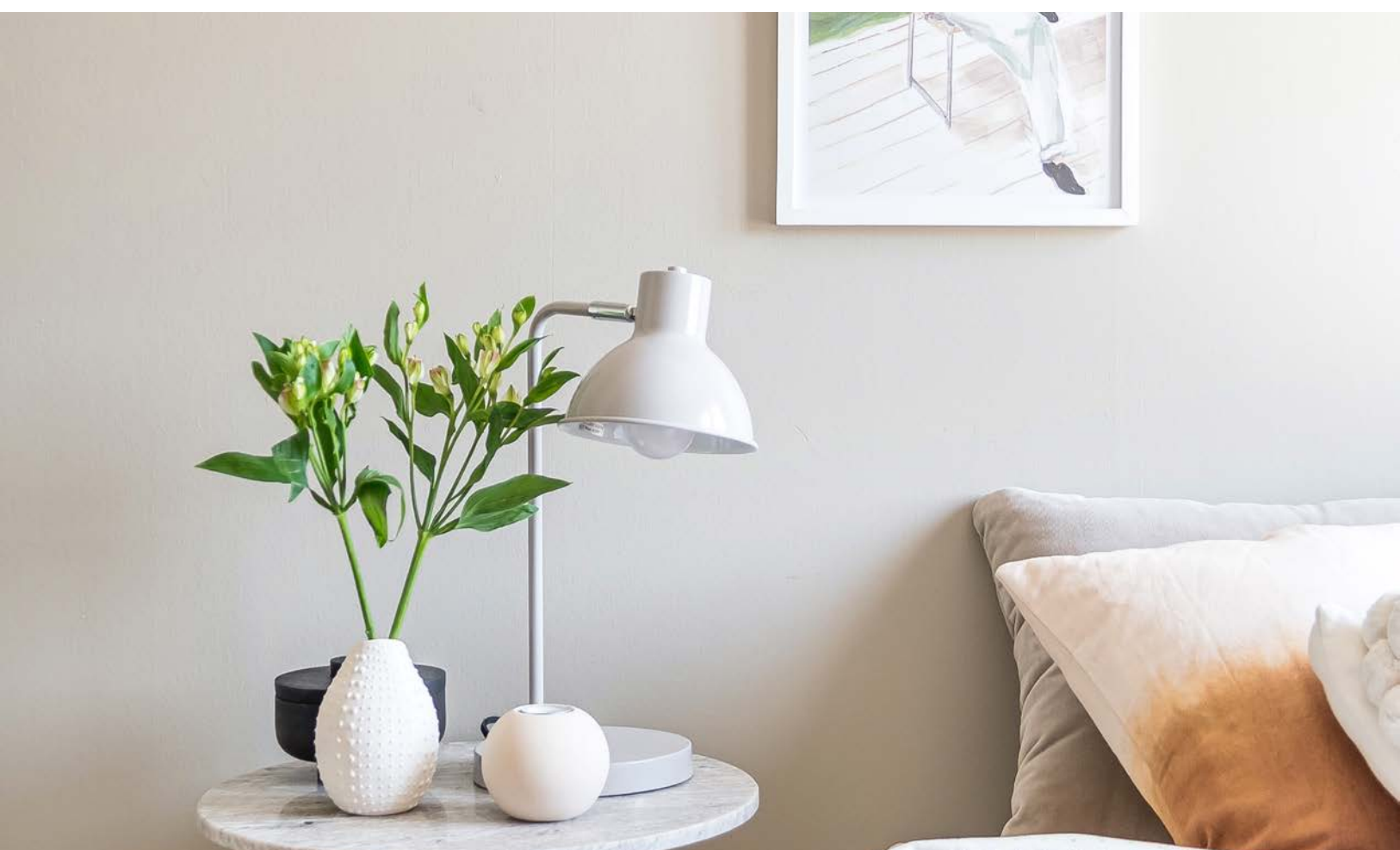






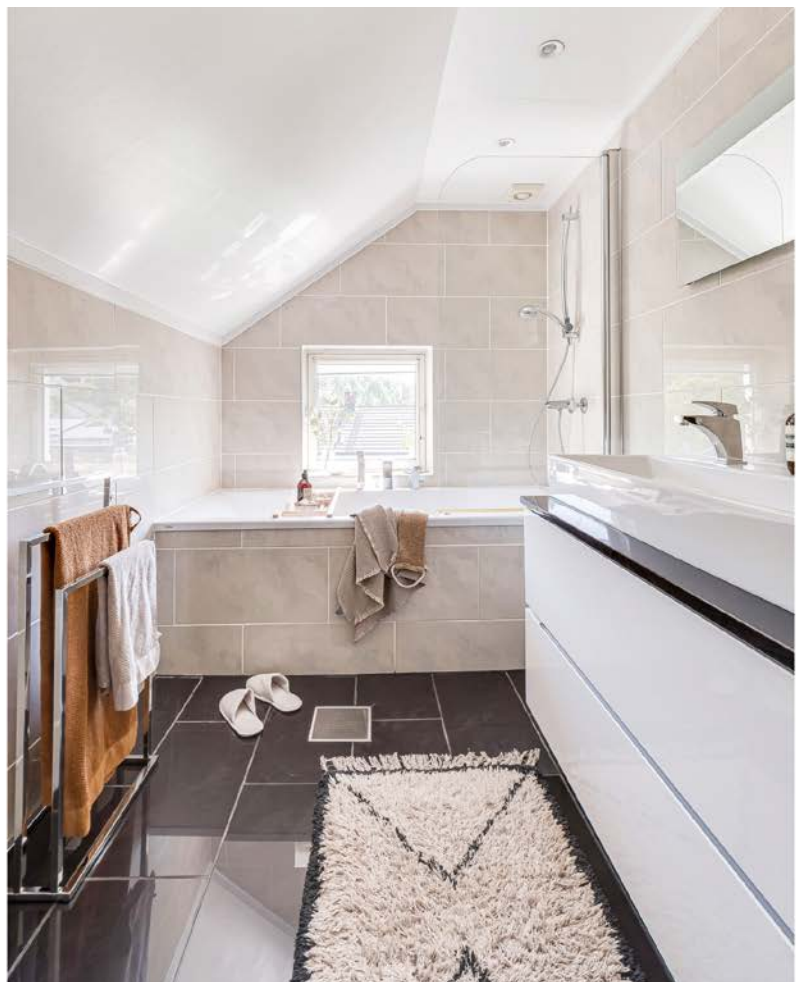






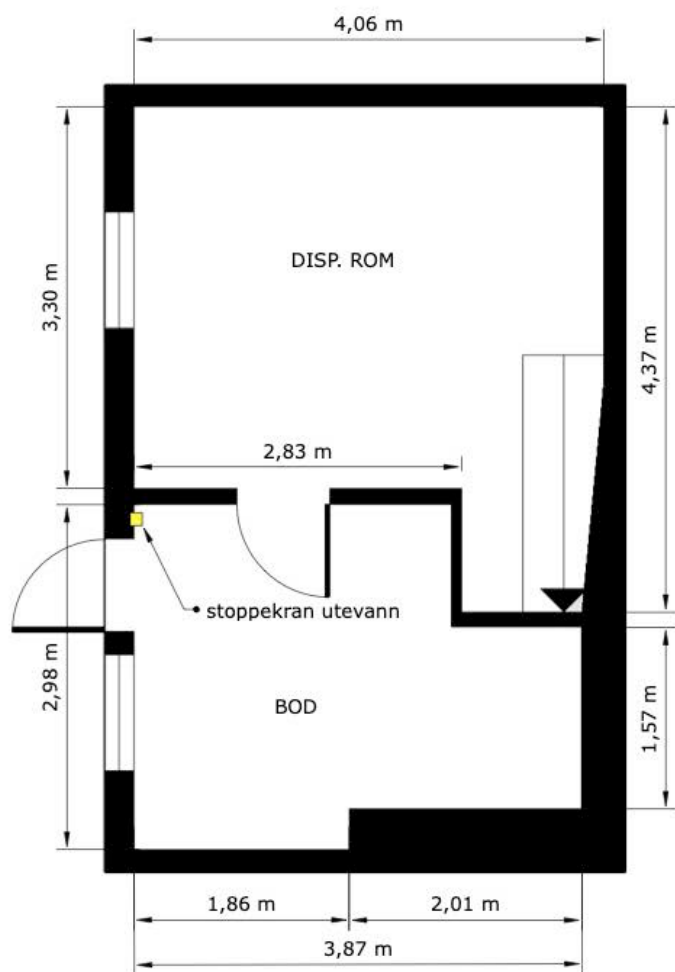




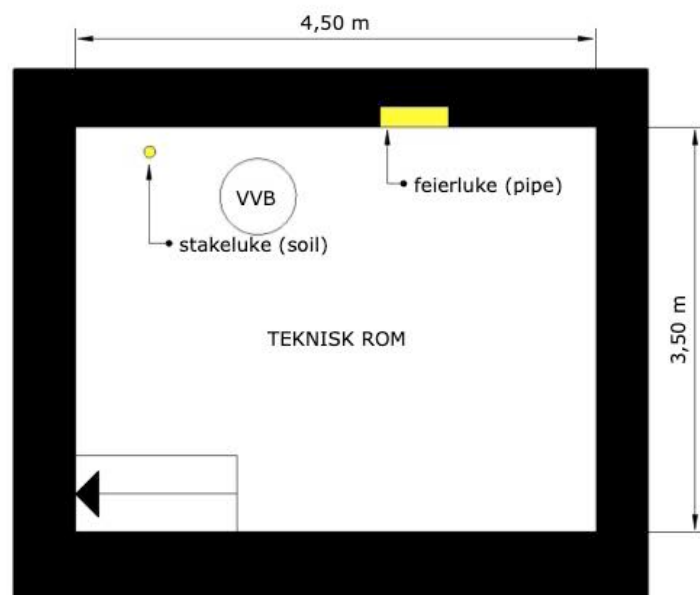




U.ETG



KJELLER



GARP EIENDOM











Vedlegg



Radka Toneffs vei 30A 1410 KOLBOTN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1913

Areal (BRA): 152 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/5290>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Totalvurdering

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre dreneringen utvendig og skifte overflatebehandling på vegger i underetasjen til f.eks slemming e.l.

Rom under terreng

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende drenering. Dette kan føre til saltutslag i nedre del av vegger over tid. Saltutslag betyr at vann trekker gjennom muren og fordampes inne i rommet slik at salter blir liggende på overflaten.

Dette er i utgangspunktet ufarlig men kan være sjenerende. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig drenering/feil overflatebehandling.

Konsekvens: fuktproblemer kan oppstå.

Tiltak: ingen tiltak nødvendig på kort sikt. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og generell slitasje på gulvbordene. Rekkverket har liggende spiler. Her er avstand mellom stolpene litt for stor, som medfører at spilene bøyer seg og ligger ujevnt.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt men eier må være oppmerksom på at terrassen bør rehabiliteres innen 3-5 år. i forbindelse med rehabiliteringen heves rekkverket til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Ingen merknader på vinduene generelt.

Tilstandsgrad 2 settes pga soppdannelse på soveromsvindu i 1.etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å vaske vinduskarmer og sørge for god sirkulasjon rundt vinduene, spesielt vinterstid.

Renner og nedløp

Totalvurdering

Takrenner av stål med nedløp til terreng.

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen og slitasje på de eldste delene (sørsiden).

Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Takrenner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med omlegging av taket.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Saltak av trekonstruksjoner med betongtakstein.

Konstruksjonen fremstår intakt og uten skader men vedlikehold må påregnes. i forbindelse med en eventuell takomlegging vil det ofte bli behov for utskifting av f.eks vindskier, forkantbord og lokal utbedring av undertaket.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt, men eier må være oppmerksom på at taket nærmer seg utløpt levetid og reparasjoner vil være nødvendig dersom man ikke rehabiliterer taket innen 0-3 år.

Taktekking

Totalvurdering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det kan også skyldes setninger i grunnforhold.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Det er ikke behov for strakstiltak, men det frarådes å f.eks legge flisegulv i oppholdsrommene da dett vil kunne sprekke over tid.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn av type pipe og alder. Teglsteinspiper kan ofte få dårligere trekk over tid.

En type rehabilitering er å sette inn stålrør.

Kjøkken

Totalvurdering

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra f.eks vannkran på kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 settes pga fuktskade i plate over oppvaskmaskin og pga skade i sokkellist.

Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens krav til lekkasjesikring av vannrør.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå og forårsake fuktskader.

Tiltak: Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak.

Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Trapp

Totalvurdering

Trappen mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk i trappene anbefales for bedre sikkerhet.

Elektrisk

Totalvurdering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i trapp.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Totalvurdering

Det er registrert soppdannelse på soveromsvinduer og på vegg i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftpipe og veggkanaler/spilventiler. På første befaringsdag ble det observert overflatesopp i 2-3 vinduskarmer. Dette har sannsynligvis sammenheng med brukerfeil (beboer har ikke luftet ut rommene tilstrekkelig) og manglende luftsirkulasjon i boligen. I etterkant av befaringen har eier installert friskluftsventil i yttervegg, noe som vil ha positiv effekt på ventilasjonen. Overflatesopp er fjernet/vasket i etterkant av befaringen.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilasjon anbefales.

Fuktproblematikk kan forebygges ved å være oppmerksom på luftsirkulasjonen, spesielt vinterstid: Unngå gardiner foran vinduer og møbler/gjenstander inntil kalde overflater (vinduer/yttervegger/kjellergulv). På denne måten får den fuktige luften sirkulert bedre i rommene.

Alternativt kan det installeres mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Våtrom: 1.etg

Totalvurdering overflater

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktighet i veggen. I dette tilfellet handler det sannsynligvis om ufagmessig utførelse ved flislegging. Flere fliser stikker ut og er montert ujevnt, spesielt ved gulv i dusjsjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fjerne fliser i dusjsjonen som er montert skjevt og legge disse på nytt. Fugemasse legges mellom flisene.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drepsåpning fra innbyggingssisterner, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: 2.etg

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drepsåpning fra innbyggingssisterner, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Øvrig: Garasje

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga generell tilstand. Garasjen har en del slitasje i overflater og fremstår med oppgraderingsbehov. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av vegger og tak anbefales innen 3-5 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.5.2023

Rapportdato
13.6.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Adele Røssnes**
Navn: **Svein Arild Haugum**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Dato: **13.6.2023**
Adresse: **Knuts vei 42, 1456** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Nesoddtangen



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Har ved flere anledninger sittet som fagkyndig meddommer med eiendomssaker i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Radka Toneffs vei 30A, 1410 Kolbotn**
Kommunenr: **3020** Gårdsnr: **238** Bruksnr: **111** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1913**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller og sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	24	13	11	Kjellerstue.	Bod.
1. etasje	79	79	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
2. etasje	49	49	0	Trapp, loftstue, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt	152	141	11		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde: Takhøyden er målt til 249 cm i stuen.

Terrasse: Adgang til 50 kvm terrasse fra stuen.

Boder: Bod i underetasjen på 10 kvm.

Parkering: Biloppstillingsplass utenfor boligen.

Kjellerstuen er ikke byggemeldt som oppholdsrom og eier må påregne eventuell søknad til Nordre Follo kommune for bruksendring.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Fuktskader i underetasjen indikerer at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Dreneringen fungerer ikke tilstrekkelig.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Fuktskader i vegg i underetasjen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Avflassing av maling på vegg i kjelleren/underetasjen indikerer at dreneringen, inkludert nedløpssystemet ikke fungerer tilstrekkelig. Eier utbedrer overflater i kjeller/underetasje i etterkant av befaringen.	
Totalvurdering av drenering	
Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Sprekker og avskaling på vegger i underetasjen skyldes sannsynligvis problemer med dreneringen, men man kan ikke utelukke mindre setninger i denne type bygg ettersom grunnforholdene endrer seg over tid.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler å utbedre dreneringen utvendig og skifte overflatebehandling på vegger i underetasjen til f.eks slemming e.l.	

6.3 Krypkjeller

TG-1

Beskrivelse	
Tilgang til krypekjeller/grovkjeller fra luke i gulvet ved trappen i 1.etg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Totalvurdering av krypkjeller	
Ingen merknader.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
------------------------	-------------

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
På første befaringdag har malingen flasket av på nedre del av vegger. Dette skyldtes sannsynligvis feil overflatebehandling og eier har rehabilitert vegger i etterkant av befaringen. Vegger er nå behandlet slik at fuktighet fra ytterveggene ikke stanser bak malingen.	
Totalvurdering av rom under terreng	
Tilstandsgrad 2 settes pga manglende drenering. Dette kan føre til saltutslag i nedre del av vegger over tid. Saltutslag betyr at vann trekker gjennom muren og fordampes inne i rommet slik at salter blir liggende på overflaten.	
Dette er i utgangspunktet ufarlig men kan være sjenerende. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Årsak: Utilstrekkelig drenering/feil overflatebehandling. Konsekvens: fuktproblemer kan oppstå. Tiltak: ingen tiltak nødvendig på kort sikt. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Avstand til bakken er mer enn 50 cm og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Målt høyde er 94 cm.	
Er balkong / terrassen dekket?	Nei

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og generell slitasje på gulvbordene. Rekkverket har liggende spiler. Her er avstand mellom stolpene litt for stor, som medfører at spilene bøyer seg og ligger ujevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt men eier må være oppmerksom på at terrassen bør rehabiliteres innen 3-5 år. i forbindelse med rehabiliteringen heves rekkverket til 100 cm over gulv.

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer hovedsaklig fra 2008. Kjøkkenvindu mot sør er fra 2012.
Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i perioden 2008-2012.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Delvis. En del sopp er registrert i overflaten på soveromsvindu 1.etg. Dette kommer sannsynligvis av utilstrekkelig ventilerings vinterstid og løsningen vil ofte være å ikke tildekke med gardin slik at luft får sirkulert ved vinduet.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Ingen merknader på vinduene generelt.
Tilstandsgrad 2 settes pga soppdannelse på soveromsvindu i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Anbefaler å vaske vinduskarmer og sørge for god sirkulasjon rundt vinduene, spesielt vinterstid.

6.7 Yttervegger

TG-1

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i forbindelse med etterisolering av ytterveggene.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
Ingen merknader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
Kaldloft med adgang fra soverom 2.etg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen vesentlige avvik. Loftet har lav takhøyde og er uten gangbart gulv. Loftet egner seg ikke til annet enn oppbevaring/bod. Gulv (f.eks rupanel) kan med fordel legges over bjelker/isolasjon for bedre funksjonalitet.	

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Totalvurdering av renner og nedløp	
Takrenner av stål med nedløp til terreng. Tilstandsgrad 2 settes pga alderen og slitasje på de eldste delene (sørsiden). Det er ikke behov for strakstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Takrenner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med omlegging av taket.	

6.10 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Saltak av trekonstruksjoner med betongtakstein. Konstruksjonen fremstår intakt og uten skader men vedlikehold må påregnes. i forbindelse med en eventuell takomlegging vil det ofte bli behov for utskifting av f.eks vindskier, forkantbord og lokal utbedring av undertaket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke behov for tiltak på kort sikt, men eier må være oppmerksom på at taket nærmer seg utløpt levetid og reparasjoner vil være nødvendig dersom man ikke rehabiliterer taket innen 0-3 år.	

6.11 Taktekking

TG-2

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ikke kontrollert
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Totalvurdering av taktekkning	
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
1.etg: Soverom: Gulvet har 10 mm høydeforskjell på hele gulvet og 7 mm høydeforskjell målt på 2 meter. Stue: Gulvet har 10 mm høydeforskjell på hele gulvet og 4 mm høydeforskjell målt på 2 meter. 2.etg: Soverom: Gulvet har 20 mm høydeforskjell på hele gulvet og 2 mm høydeforskjell målt på 2 meter. Løftstue: Gulvet har 22 mm høydeforskjell på hele gulvet og 5 mm høydeforskjell målt på 2 meter.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det kan også skyldes setninger i grunnforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Det er ikke behov for strakstiltak, men det frarådes å f.eks legge flisegulv i oppholdsrommene da det vil kunne sprekke over tid.	

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Vedovn i stuen.	
Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra: og fra loftet.	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Pipa er en eldre teglstainspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn av type pipe og alder. Teglstainspiper kan ofte få dårligere trekk over tid. En type rehabilitering er å sette inn stålrør.	

6.14 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Noe avflassing av maling rundt oppvaskmaskin.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra f.eks vannkran på kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 settes pga fuktskade i plate over oppvaskmaskin og pga skade i sokkellist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Årsak: Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens krav til lekkasjesikring av vannrør. Konsekvens: Lekkasje kan oppstå og forårsake fuktskader. Tiltak: Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Trappen mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Etablering av rekkverk i trappene anbefales for bedre sikkerhet.	

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Stakeluke tilgjengelig i krypekjeller under stuen.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av avløpsrør	
Ingen merknader.	

6.18 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Hovedsaklig rør-i-rør system med fordelserskap i vaskerom, trapp 2.etg og i teknisk rom (krypekjeller).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent alder på rør-i-rør system.	
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	Nei
Fordelerskapene har overløp til rom med sluk. Ingen avvik.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekraner plassert i fordelserskapene.	

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Stoppekraner var tunge å betjene på befaringsdagen. Disse er smurt og movet opp slik at de er lettere å betjene. Anbefaler jevnlig kontroll (stenge/åpne) av disse for å sørge for at de ikke setter seg fast.	
Totalvurdering av vannledninger	
Ingen merknader.	

6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Delvis. Elektrisk anlegg er i hovedsak oppgradert de seneste årene, men det finnes også ujordede stikkontakter, som bør skiftes på sikt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.	
Sikringsskapet er plassert i trapp.	
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Ja

Sprekker i stuegulv. Dette kan ha sammenheng med setninger i grunnforholdene, eller en reaksjon på temperaturforandringer.

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Totalvurdering av vannbåren varme

Ingen merknader til gulvvarmen. Sprekker i gulv antas å ha sammenheng med setninger i grunnforhold.

6.21 Varmesentral

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Totalvurdering av varmesentral

Ingen merknader.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
ingen merknader.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Totalvurdering av ventilasjon	
Det er registrert soppdannelse på soveromsvinduer og på vegg i vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. På første befaringdag ble det observert overflatesopp i 2-3 vinduskarmer. Dette har sannsynligvis sammenheng med brukerfeil (beboer har ikke luftet ut rommene tilstrekkelig) og manglende luftsirkulasjon i boligen. I etterkant av befaringen har eier installert friskluftsventil i yttervegg, noe som vil ha positiv effekt på ventilasjonen. Overflatesopp er fjernet/vasket i etterkant av befaringen.	

Bedre ventilasjon anbefales.
Fuktproblematikk kan forebygges ved å være oppmerksom på luftsirkulasjonen, spesielt vinterstid: Unngå gardiner foran vinduer og møbler/gjenstander inntil kalde overflater (vinduer/yttervegger/kjellergulv). På denne måten får den fuktige luften sirkulert bedre i rommene. Alternativt kan det installeres mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

6.24 Våtrom: 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er pusset opp i regi av tidligere eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100

Målt fall i dusjsonen: 1:40

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm

Eventuell nedsenket dusjnisse: 15 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: ikke relevant.

Gulvet tilfredsstiller kravet i alternativ 1 og 2

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringsstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisse på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Riss i flisefuger og manglende fugemasse mellom fliser i dusjsonen.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktighet i veggen. I dette tilfellet handler det sannsynligvis om ufagmessig utførelse ved flislegging. Flere fliser stikker ut og er montert ujevnt, spesielt ved gulv i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Anbefaler å fjerne fliser i dusjsonen som er montert skjevt og legge disse på nytt. Fugemasse legges mellom flisene.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandeatteri.
Naturlig ventilasjon.

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
--------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
--	------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
---	----

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drengåpning fra innbyggingssistene, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Totalvurdering fukt	TG-0
---------------------	------

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det er usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i regi av tidligere eier	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Målt fall utenfor dusjsone: 1:100 Målt fall i dusjsone: ikke relevant pga badekar Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm Eventuell nedsenket dusjnisse: ikke relevant Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller alternativ 1 og 2. Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsone. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsone. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsone (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsone. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsone (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisse på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsone. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-1
Tilstrekkelig fall mot sluk og fagmessig utført flisarbeid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Badekar.	
Servantskap med blande batteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.	

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere dreksåpning fra innbyggingssisterner, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon. Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det er usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning.	

6.26 Øvrig: Garasje

TG-2

Beskrivelse	
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takpapp. Det er montert en leddport med manuell betjening.	
Totalvurdering	
Tilstandsgrad 2 settes pga generell tilstand. Garasjen har en del slitasje i overflater og fremstår med oppgraderingsbehov. Det er ikke behov for strakstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rehabilitering av vegger og tak anbefales innen 3-5 år.	

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/ Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002230154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Arild Haugum	Adele Ekeli Røssnes
Gateadresse	
Radka Toneffs vei 30A	
Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410
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 eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Knif trygghet
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002230154

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

Ikke opplevd når vi bodde der, men takstmann rapporterte funn av sopp ved befaring, dette er utbedret.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er byttet blandedbatteri på dusj nede. Vennetjeneste av rørlegger.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fukt i kjeller. Det gir saltutslag på vegger. Ved kraftige regnskyll kan det komme vann inn på gulvet. Se takstmanns rapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen er fra 60-tallet og ikke nevneverdig oppgradert siden. Da vi kjøpte eiendommen i 2019, ble det opplyst om at det kunne renne smeltevann (eller regnvann) inn på gulv. Vi har ikke opplevd dette i vår botid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1913. Til tross for at det er renover og vedlikeholdt er gulvene ikke helt rette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun kondenssopp i vinduene som kan komme hvis det luftes dårlig i vinterhalvåret.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmannen avdekket skjeggkre/sølvkre på sin befaring. Vi har imidlertid ikke sett noe til dette i vår botid. Etter takstmannens befaring er anbefalte tiltak gjennomført.

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

Det er installert en ny varmtvannbereder i råkjeller. Det ble lagt opp ny kurs og sikkerhetsbryter til denne. Alt arbeid utført av elektriker og rørlegger som vennetjeneste.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El- anlegg kontrollert av Elvia i april 2021- intet å bemerke.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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).

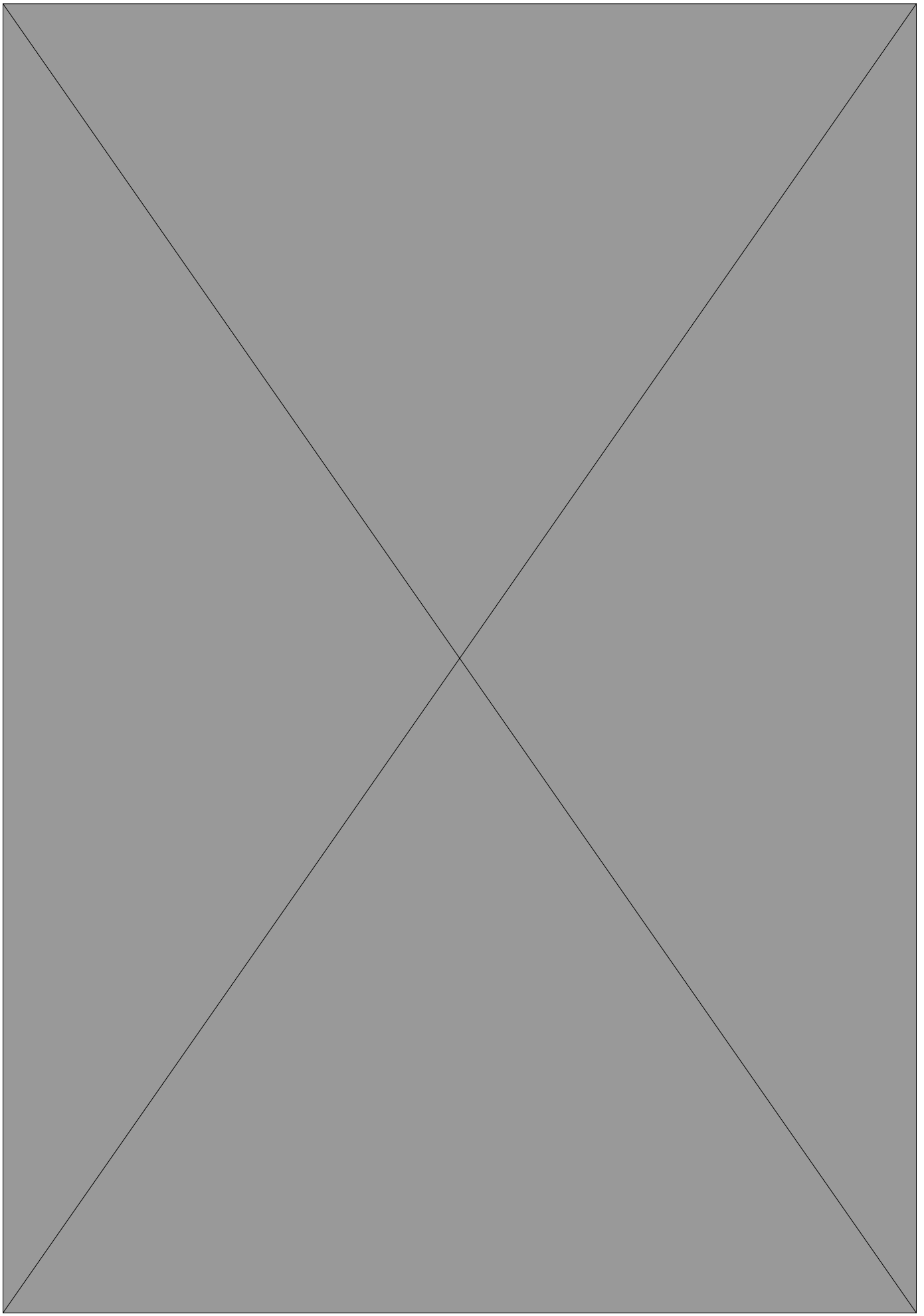
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

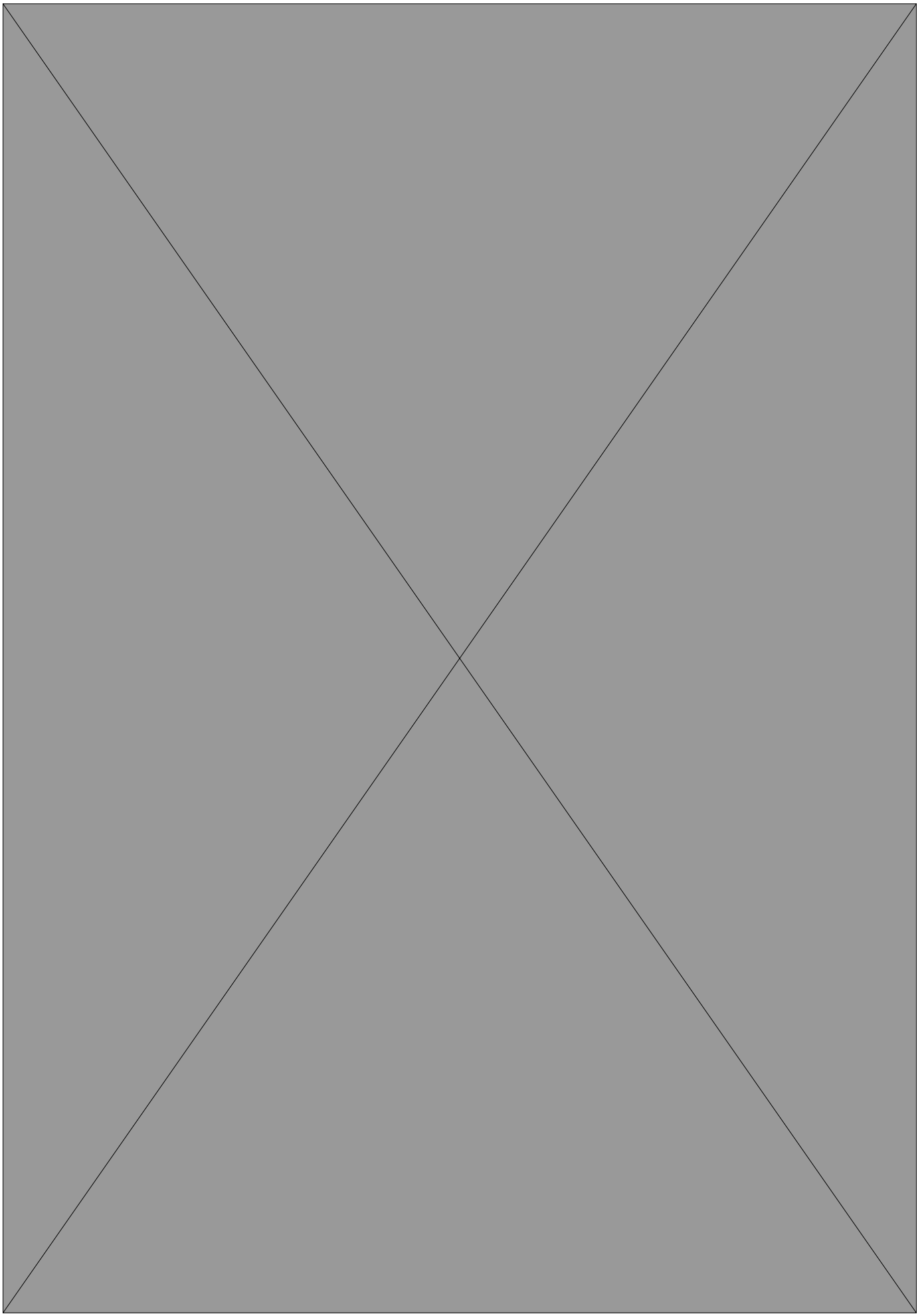
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Arild Haugum	504221345d24039ec7f9e3 9c663222b906953062	31.05.2023 17:45:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

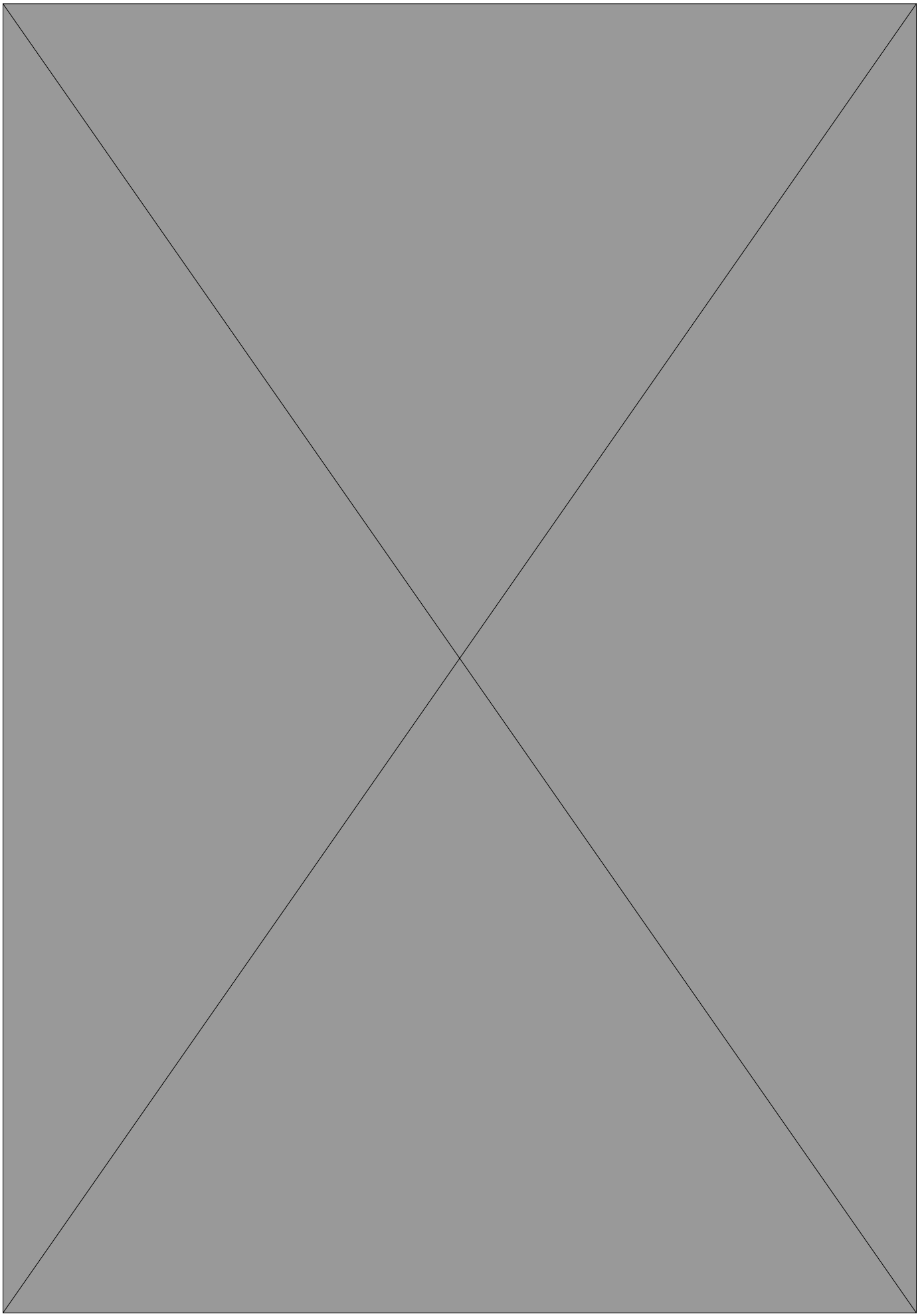
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adele Røssnes	dbd7ae816da8ded6811eb29 ecfc58e9af2e6e2d8	31.05.2023 19:52:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002230154

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









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Radka Toneffs vei 30A
1410 KOLBOTN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Ergo**Oppdragsnummer:** 1002230154**Telefon:** 915 66 081
E-post: mats.ergo@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

12.06.2023

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