



aktiv.

Henrik Lunds vei 38, 1455 NORDRE FROGN

**Unik fritidseiendom med stor tomt
innerst i blindvei | Bad 2021|
Dobbelgarasje | Båtplass | Bør
sees!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Marianne Lund Østhagen

Mobil 934 94 445

E-post marianne@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Marianne Becker-Hæstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 69/168 kvm
Tomtstr.: 4503.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1104250016

Velkommen til "Rosted" i vakre Hallingspollen , din nye fritidsbolig?

Velkommen til Hallangporten og Henrik Lunds vei 38 - en unik fritidseiendom med super beliggenhet i Hallangpollen innerst i blindvei

Kort fortalt:

Hytta er over 2 plan med full kjeller med god takhøyde og har en stor dobbelgarasje og vedskjul

Stor terrasse på 70 kvm og store grøntarealer rundt hytta

Bad fra 2021 utført av fagfolk med dokumentasjon - nytt gulv fra 2025 i stue/kjøkken - EI-kontroll 2025

3 min til fellesområde med båtplass og liten strand med langgrunt sandbunn, mulig med badebrygge og båtplass opptil 17 fot.

10 min gange til 3 offentlige badeplasser med stupebrett og sandstrand.

Kort vei til Drøbak med både båt og bil samt Fagerstrand - 2 km til sommerbutikk

Alle hvitevarer medfølger - gulvvarme bad/entré samt varmepumpe og koselig vedovn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	88
Andre vedlegg	90
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 99 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 72 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 54 m² Bod og verksted

1. etasje

BRA-i: 69 m² Stue/kjøkken, bad, entré og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4503.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 4 503 m² og er skrånende mot sydøst. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, trær og før øvrig naturtomt. Bratt skråning i bakkant av

fritidsboligen. Biloppstillingsplass i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende i et etablert hytteområde i indre Hallangen/Hallangspollen i Nordre Frogn, i Frogn kommune. Fritidsboligen ligger sydøstvendt med gode sol- og lysforhold.

Langs fjorden finnes det mange fritidsboliger, spesielt i områdene rundt Gylteholmen og Indre Hallangspollen. Indre Hallangspollen er kjent for sin nordvendte gressbakke og sandstrand, samt en badeflåte og toalettfasiliteter. Det er også flere stier og kyststi i området som gjør det til et populært turområde .

Hallangspollen er en 4 km lang fjordarm av Oslofjorden som strekker seg nordøstover innerst på Nesoddlandet i Frogn kommune, Viken fylke. Den er omgitt av bratte sider og ble dannet ved utgravning i grunnfjellet langs en forkastningslinje fra permtiden. Navnet «Hallangspollen» stammer trolig fra norrønt holangr, som betyr «hul fjord»

Gangavstand til badestrand og nærhet til Søndre Hallangen Gård med bussforbindelse til Oslo/Drøbak. Ca 15 min kjøreavstand med både båt og bil til Drøbak sentrum med forretninger, kafeer/restauranter, bank, vinmonopol, båthavn og strender. Kortere vei til Fagerstrand med Kiwi og Spar matbutikk. Sommerbutikk kun 2 km unna.

Drøbak:

Drøbak er en sjarmerende småby ved Oslofjorden, kjent for sin maritime atmosfære, kunstneriske miljø og som et populært reisemål for både turister og fastboende.

Hva kan du gjøre i Drøbak?

Kunst og kultur

Julehuset: Nordens eneste helårs julebutikk, hvor du finner julepynt, lysestaker og nisser året rundt. Her kan du også sende brev til Julenissen fra det offisielle postkontoret.

Bølgen som inkluderer flott badeanlegg. Her kan du svømme, stupe og leke, du kan trene i gruppe, plaske rundt på egenhånd eller gå kurs. Eller kanskje du bare ønsker å nyte boblebad og badstuene.

Drøbak Akvarium: Et saltvannsakvarium som viser livet i Oslofjorden, med alt fra steinbit til hai.

Avistegnernes Hus: Et galleri dedikert til avistegning og visuell ytringskunst, som hyller Fredrik Stabel.

Varmbadet: Et galleri med fjordutsikt, som tidligere var et gammelt badehus.

Strandliv og natur

Badeparken og Parrstranda: Byens grønne oase med svaberg, sandstrand, hoppetårn

og lekeplasser.

Torkilstranda og Skiphelle: Andre populære badeplasser i området.

Turgåing: Drøbak er omgitt av vakre kulturlandskap og svingete landeveier, som er perfekte for en rusletur.

Historiske steder

Oscarsborg festning: En historisk festning med dramatisk historie, som også huser Oscarsborg Opera.

Drøbak kirke: En vakker kirke ved fjorden, som er et landemerke i byen.

Shopping og mat

Unike butikker: Drøbak sentrum har mange nisjebutikkene med eksklusiv mote, skandinavisk interiør og lokale produkter.

Kaféer og restauranter: Byen tilbyr et variert utvalg av spisesteder, fra sjømatrestauranter som Skipperstuen til koselige kafeer som Café Sjøstjernen.

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje. Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse. Tilhørende frittliggende garasje med tilbygget vedskjul mot nord. Bygningen ble oppført i 1984 og garasje oppført i 2000.

Taktekking,TG2

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

Nedløp og beslag,TG2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er avskalling av belegg på takrenner/bordtakbeslag. Det er glippe på pipebeslag.

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret. Ytterkledningen er jevnlig utvendig overflatebehandlet. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Vinduer,TG2

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 1988. Enkelte med koblede glass fra byggeåret. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra

disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Terrassedør,TG2

Tofløyet terrassedør med isolerglass fra ca 1988. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene med vinduer sammenlignet med vinduer av nyere dato.

Dør til underetasje,TG2

Ytterdør i fabrikk malt glatt utførelse med ukjent alder. Dør er satt inn i vegg der det tidligere var garasjeport, garasjeport er fortsatt på plass, men står i åpen posisjon, skinner er delvis demontert og kan derfor ikke benyttes. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Utgang fra stue i 1. etasje til sydøstvendt treterrasse på ca. 72m². Rekkverk i tre høyde ca. 90cm. Terrasse fra byggeåret.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige gulv er overflatebehandlet med fliser og laminat Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater og malt strie Innvendige tak er overflatebehandlet med panel . Overflater hovedsakelig oppgradert i 2023. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Radon,TG2

Det er ikke utført radontest av boligen.

Pipe og ildsted,TG2

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra byggeåret. Elementpipe med sotluke plassert i stuen Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier. Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Rom Under Terreng,TG2

Det er underetasje med fritt eksponerte murvegger under terreng.

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører i malt profilert utførelse fra byggeåret. Ny formpresset dør til bad
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis
det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Våtrom

1. etasje > Bad

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er sprekk i enkelte fuger mellom de to nederste flisene ved dusj.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Gulvvarme. Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 22mm topp
overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk. 1:100 1 m ut fra slu

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er bom enkelte steder. Det er ikke optimalt fall på gulv iht gjeldende krav.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken er utstyrt med hvit glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over
benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for
oppvaskmaskin. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Lys under
overskap. Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Boliger som er oppført etter 2010 skal
ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med
varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler
sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Det er i
tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.
Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om
fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det
bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer. Det er
under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke
funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe
eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og
el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

- Ventilasjonsaggregatet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og
skader kan oppstå.

Vannledninger,TG2

Vannrør er av type plast rør i rør system. Fordelerstokk for vannrør plassert på bad og

på verksted i underetasje. Stoppekran plassert i underetasj. Vannrør i boligen er hovedsakelig med varierende alder. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør er av type plast. Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret. Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør / soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Varmesentral,TG2

Luft/luft-varmepumpe plassert i stue. Varmepumpe ukjent lader. Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år. Varmepumpe er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder av type Oso på ca. 100 liter 2 000watt plassert i underetasjen. Varmtvannsbereder fra 2004 Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret. Merk at det ble ikke fremlagt

dokumentasjon på utførsel. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Les mer rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong/Leca fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Terrengforhold,TG2

Terreng hellende hovedsakelig mot sydøst. Det er ikke oppl. om større ansamlinger av vann ved bygningens grunnmur ved større nedbørsmengder. Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Privat vann fra brønn. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til det kommunale tilknytningspunkt. Avløp til tett tank. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger. Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Septiktank,TG2

Tett septiktank installert brukt i 2005, alder ukjent.

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

For ytterligere beskrivelser se vedlagte tilstandsrapport datert 22.04.2025 utført av Heiki Nygård, Takstmannen.

Innhold

Hytte:

1.etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

Kjeller: Stor kjeller med god takhøyde. Bodrom.

Garasje:

Dobbelgarasje med svært god oppbevaringsmuligheter. Vedskjul/redskapsbod.

Standard

Entré:

Romslig flislagt entré med god plass for oppbevaring av yttertøy og sko.

Bad:

Pent flislagt bad fra 2021 utført av fagfolk. Gulvvarme, dusjkabinett, servant med underskap, speilskap og toalett. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Stue:

Lys og romslig stue med nytt gulv fra 2025. God plass for sofagruppe og spiseplass.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med eldre velholdt innredning, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Hovedsoverom:

Plass for dobbeltseng og garderobe.

Soverom nr. 2:

Plass for seng/køyeseng.

Soverom nr. 3:

Plass for mindre køyeseng/barnerom.

Kjeller:

Romslig kjeller med god takhøyde bestående av flere bodrom og tidligere garasje.

Uteplass:

Svært romslig terrasse på 70 kvm med gode solforhold.

Garasje:

Romslig garasje med gode lagringsmuligheter. Utvendig vedskjul med masse plass for ved.

Fellesområde båt plass/badeplass:

Kun 3 min gange unna finnes et friområde/fellesområde hvor denne eiendommen har rett til båt plass.

Det er få hytter som har tilgang til denne perlen av ett fellesområde. Det er langrundt med sandbunn, det er mulig med badebrygge og båt plass opptil 17 fot.

10 min gange til 3 offentlige badeplasser med stupebrett og sandstrand.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Rehabilitering av bad

2025: El-kontroll, nytt gulv i stue/kjøkken

Parkering

Dobbelgarasje og god plass for parkering på egen tomt.

Diverse

Fellesområde:

Gnr. 59 bnr. 19 er et fellesområde for en del av de omkringliggende hyttene, blant annet for å sikre hytteeiendommer uten strandlinje tilgang til sjøen.

Denne eiendommen har rett til båt plass her.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Varmekabler bad og varmepumpe.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 5 029

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon 1694,-

Slam 3335,-

Eiendomsskatt

Kr 5 696

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5696,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 381 035

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 2 400

Velforening

Hallangpollens Vel (gebyr for 2024)

Medlemsavgift kr. 900,-

Veiavgift kr. 1500

Fravær ved dugnad kr. 250,- (frivillig gebyr)

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 23 i Frogn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3214/59/23:

19.08.1930 - Dokumentnr: 900192 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:24

19.08.1930 - Dokumentnr: 900193 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:25

22.06.1932 - Dokumentnr: 5632 - Erklæring/avtale
Best. om sanitære installasjoner m.m.

17.08.1932 - Dokumentnr: 900195 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:30

07.09.1932 - Dokumentnr: 900191 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Parseller av Strandmyr bnr.19.

07.09.1932 - Dokumentnr: 900191 - Erklæring/avtale
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet.
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

07.09.1932 - Dokumentnr: 900196 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:31

07.09.1932 - Dokumentnr: 900197 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:32

19.10.1932 - Dokumentnr: 900198 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:33

19.10.1932 - Dokumentnr: 900199 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:34

16.11.1932 - Dokumentnr: 900200 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:35

02.08.1933 - Dokumentnr: 900195 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:36

13.03.1942 - Dokumentnr: 904 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1968 - Dokumentnr: 6422 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:953

27.09.1984 - Dokumentnr: 9191 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:36
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

26.11.2004 - Dokumentnr: 11638 - Jordskifte
Grensegangssak
Bestemmelse om båt/bryggeplass
gjelder div. rettigheter på bnr. 19.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2024 - Dokumentnr: 2140910 - Bruksrett
Rettighetshaver: Becker Hans Folke
Bruksretten vil bli slettet da rettighetshaver er avdød.

18.05.1927 - Dokumentnr: 900222 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:19
Bestemmelse om båt/bryggeplass

07.09.1932 - Dokumentnr: 900191 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:19
Bestemmelse om veg

20.03.1942 - Dokumentnr: 961 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:19

27.09.1984 - Dokumentnr: 9191 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:59 Bnr:36
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutter tinglyst før 1935 er forsøkt innhentet men ikke funnet. For kopi av servituttene etter kontakt megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.08.1995. Garasjen er registrert som "tatt i bruk".

Det foreligger ikke bygningstegninger, så det er uklart hvorvidt rommenes bruk er i tråd med disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.1995.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Utførelse av normalt vedlikehold av privat vei (siste del) utføres i samarbeid med lik deling av kostnader og arbeid med nabo.

Eiendommen har septik og innlagt vann fra brønn som befinner seg på naboeiendommen. Denne deles med nabo, som også er eier av denne eiendommen. Nabo vurderer innen kort tid å skaffe innlagt offentlig vann, dersom ny eier ønsker å beholde brønn vil alt vedlikehold og kostnader pålegges kjøper.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 19.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02_FK_KPA_2023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st_innsigelse.pdf

Delarealer Delareal 4 503 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal 6 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt

og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)
129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Oppdragsansvarlig

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

11.05.2025









































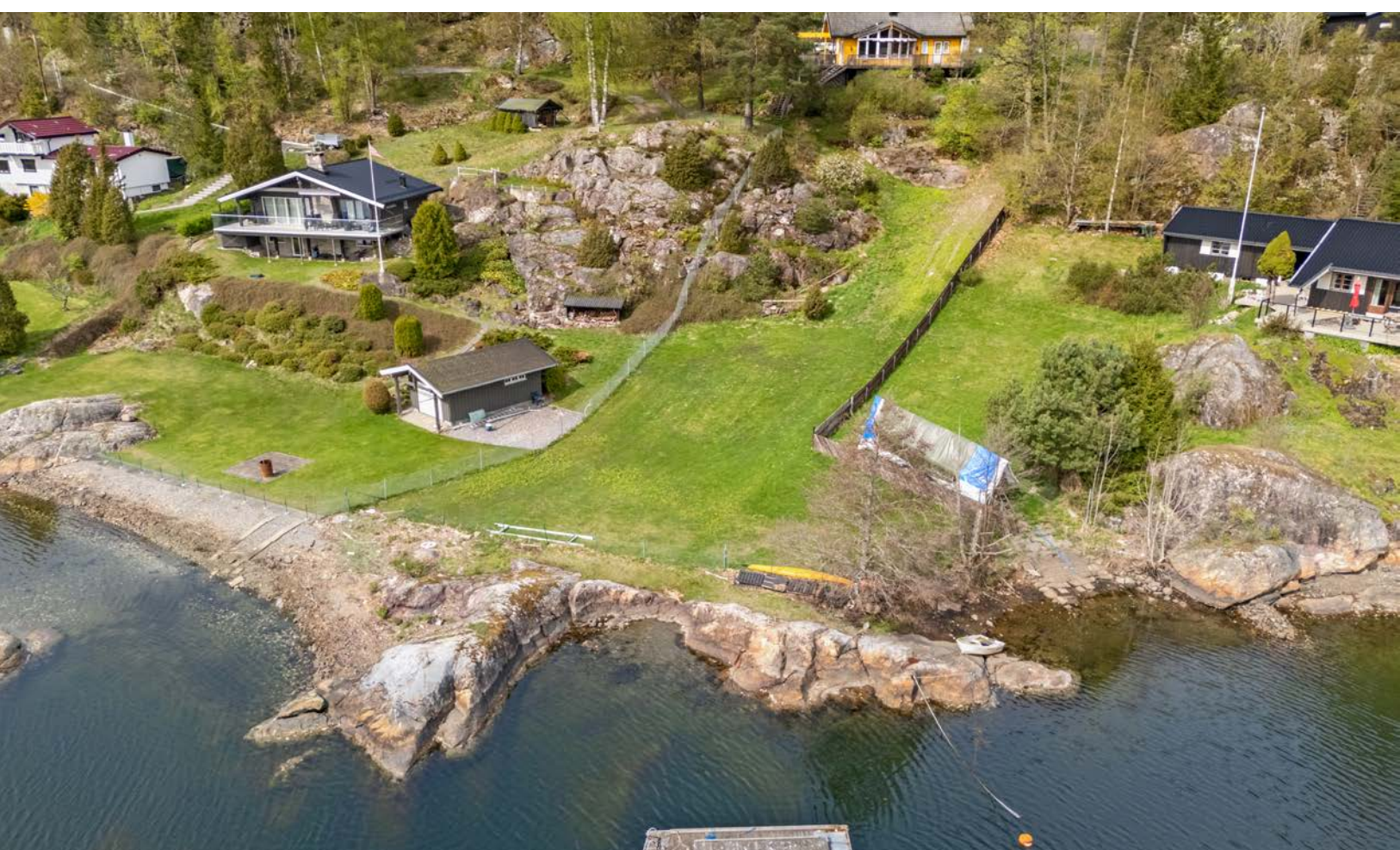
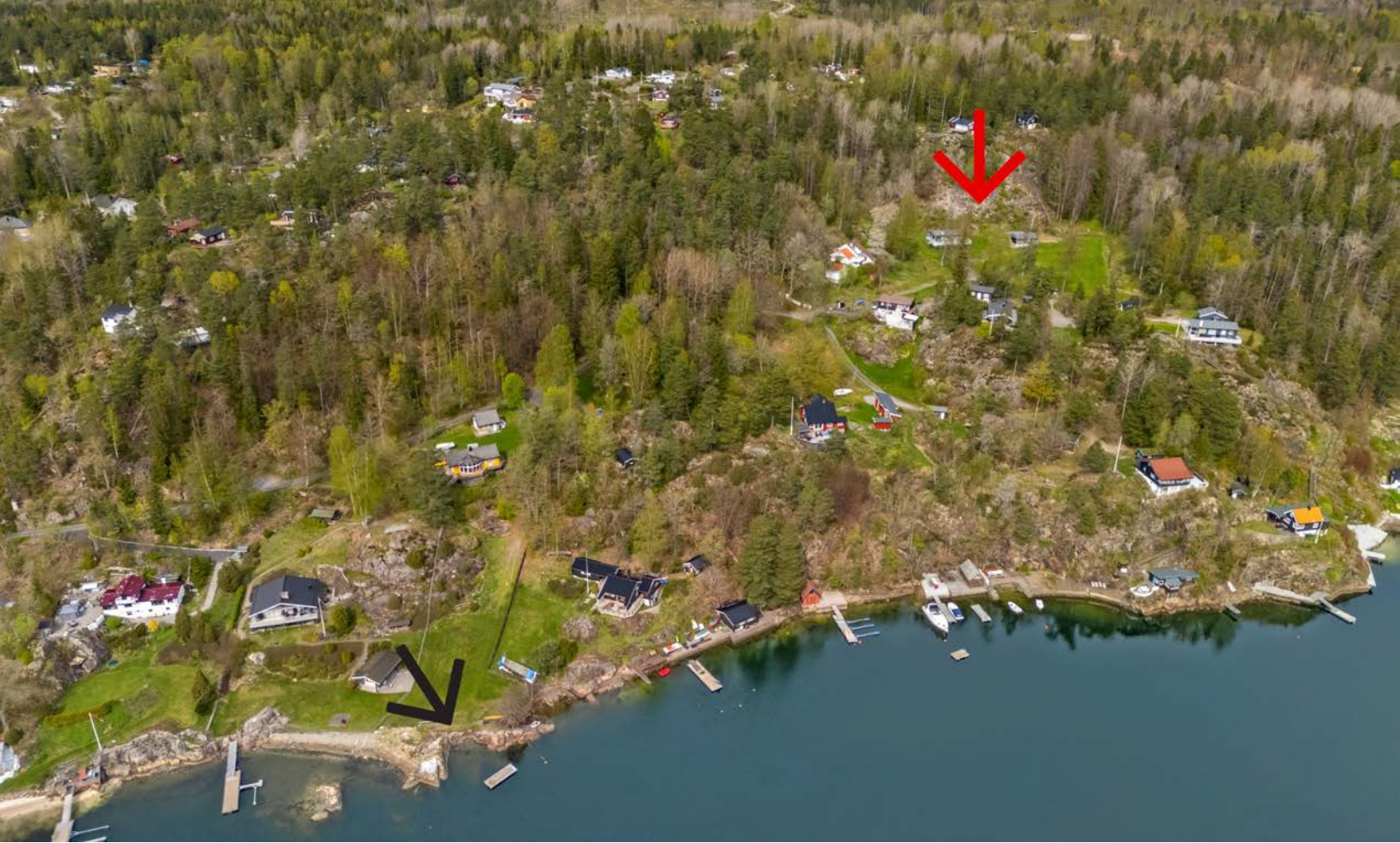




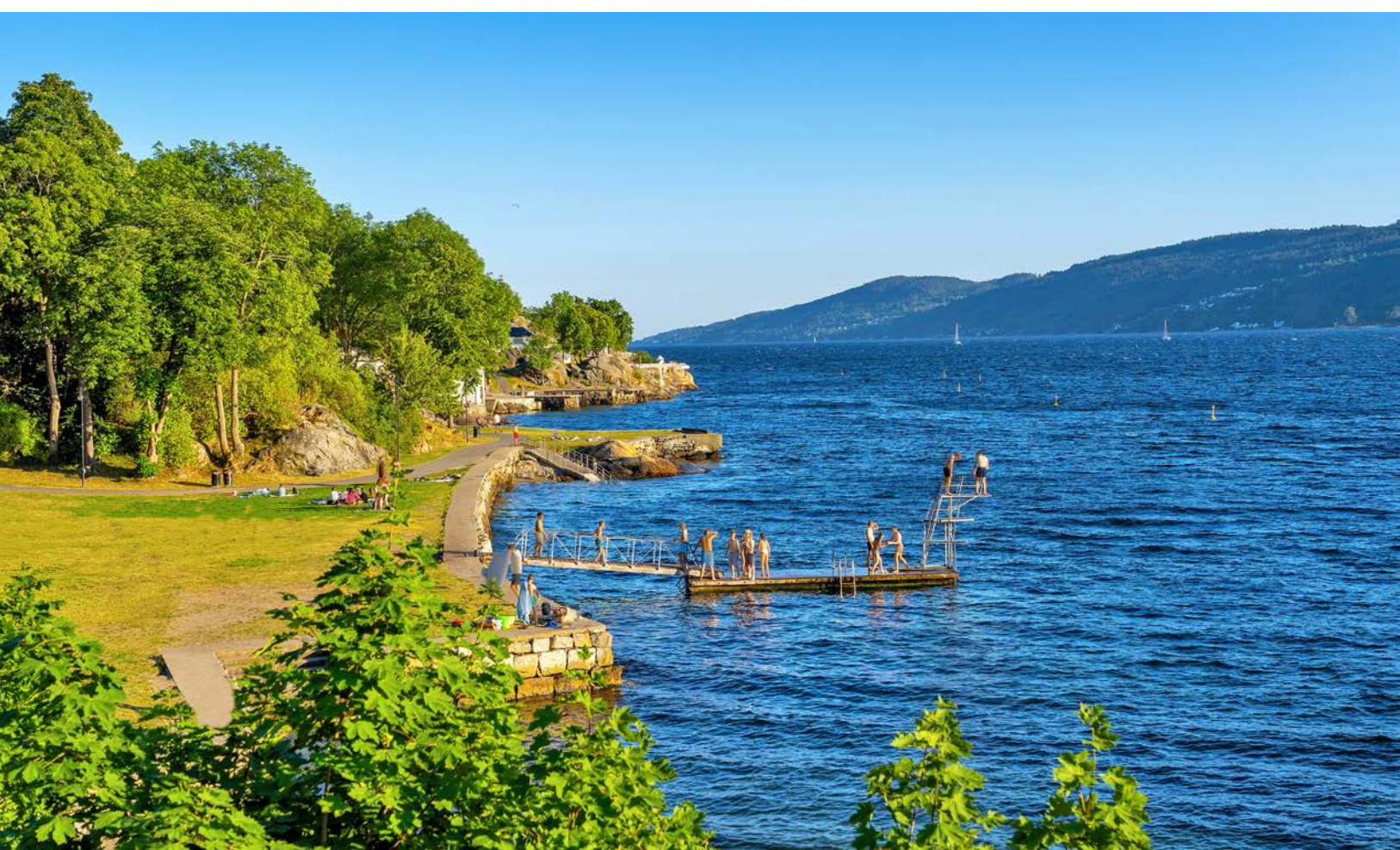










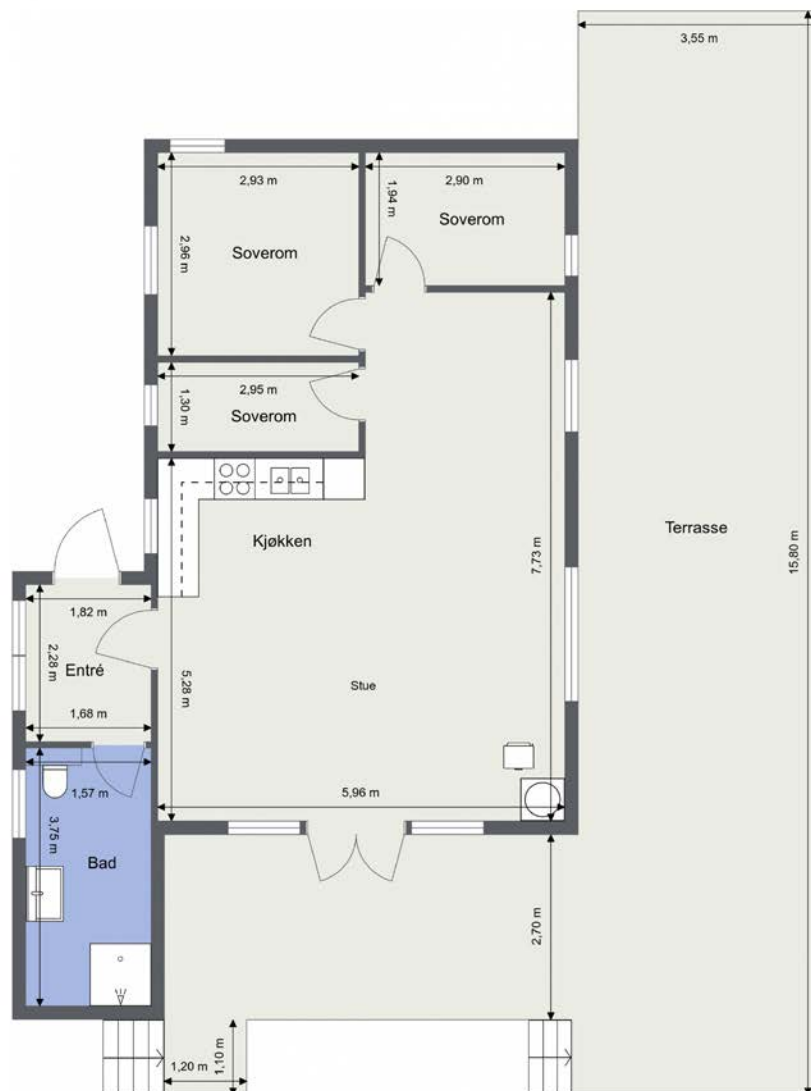




Vedlegg

Henrik Lunds vei 38

1. Etasje

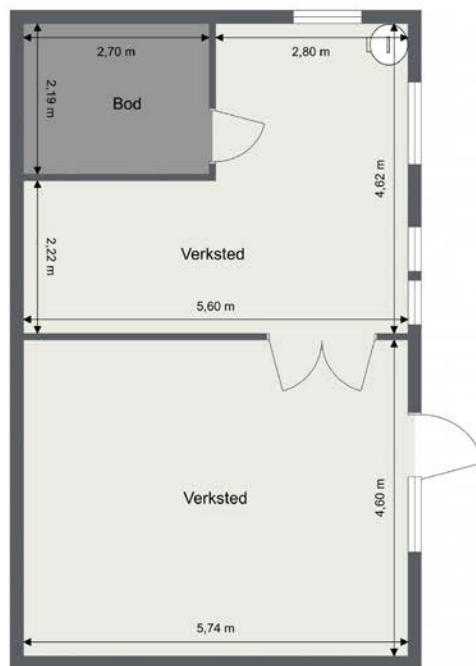


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Henrik Lunds vei 38

Underetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250016	

Selger 1 navn
Marianne Becker-Hæstad

Gateadresse	
Henrik Lunds vei 38	

Poststed	Postnr
NORDRE FROGN	1455

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vitas tok hele badet
Arbeid utført av	Vitas

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt membran
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tatt ei kontroll
Arbeid utført av	Ing hans Becker

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Document reference: 1104250016

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250016

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Henrik Lunds vei 38, 1455 NORDRE FROGN

 FROGN kommune

 gnr. 59, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 19203-1708

Referansenummer: JF8832

Autorisert foretak: Takstmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Heiki Nygård

Vår ref: Marianne Lund
Østhagen



TAKSTMANNEN



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmannen AS

Takstmannen AS er et av Follo's største takseringsfirmaer. Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en på backoffice.

Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av NORSK TAKST som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom.

Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig

Heiki Nygård

Uavhengig Takstingeniør

heiki@takstm.no

901 43 848



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje. Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse. Tilhørende frittliggende garasje med tilbygget vedskjul mot nord.

Bygningen ble oppført i 1984 og garasje oppført i 2000. Boligen har vært i hjemmelshavers eie siden 2004. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold. Iht. eier og fremlagt dokumentasjon er boligen oppgradert/oppusset i nyere tid med bla. bad i 2021 og div innvendige overflater. Fritidsboligen har standard med varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske punkter som drencsystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befarings.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

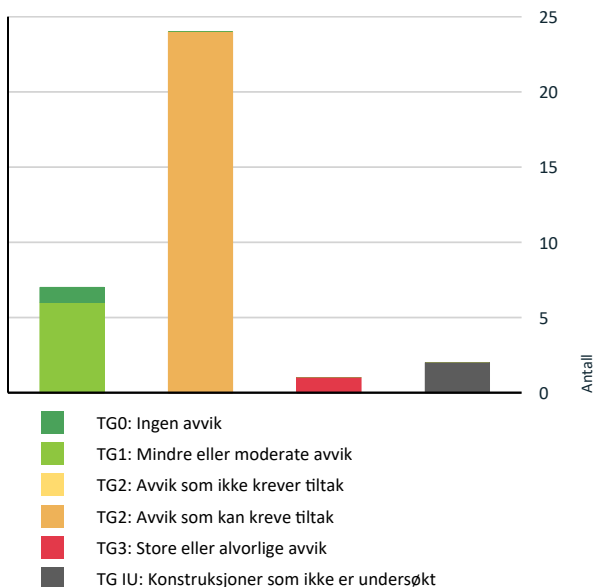
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det har ikke blitt fremvist eller mottatt noen tegninger på boligen. Det er da ikke kontrollert om boligen stemmer med tegninger fra oppførings tidspunktet, dette bør sjekkes og ytterligere undersøkelser anbefales.

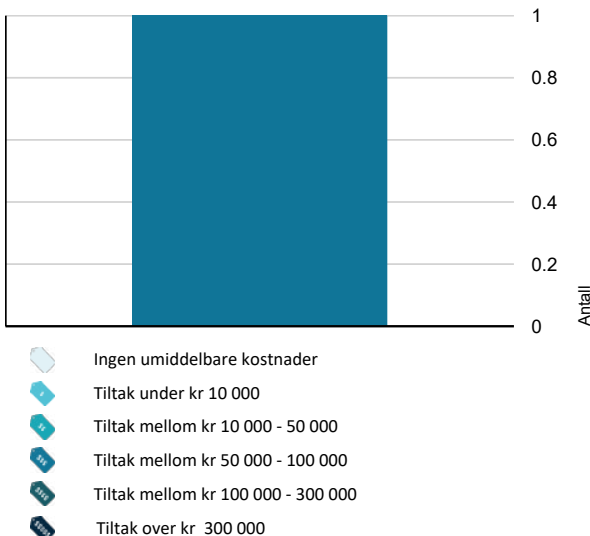
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dør til underetasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1984

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekking med shingel med undertak av rupanel og underlagspapp.

Taktekking med ukjent alder.

Tak (takkonstruksjon komplett, takteking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål med ukjent lader.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsknings anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer. Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplata.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avskalling av belegg på takrenner/bordtakbeslag.

Det er glippe på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å helbeslå pipe utvendig med beslag for å unngå vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Avskalling av belegg på bordtakbeslag



Glippe i hjørnet på pipebeslag

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret. Ytterkledningen er jevnlig utvendig overflatebehandlet.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere steder det er glippe mellom overligger og underligger, overligger dekker ikke over underligger.

Det er for liten glippe mellom utvendig belistning av vinduer og vannbrett. Glippe skal forhindre kapillært oppsug av fuktighet og forhindre råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres utbedringer av overligger slik at de dekker over mellomrommet på underligger og hindrer fukt inn i konstruksjonen.

Mellom bord og vannbrett/vannbord/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2mm.



Det er flere steder overligger ikke dekker over mellomrommet mellom underligger.



Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledning.



Belistning ligger helt ned til vannbrettbeslag.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type .saltak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er luftet via raftet.
Takkonstruksjonen er lukket. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Dampsperrer var ikke tilgjengelig for befaringsiden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 1988. Enkelte med koblede glass fra byggeåret.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på vinduer. Vinduer med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befaringdag, men enkelte er utvendig værslitt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.

TG 1 Dører

Ytterdør i fabrikk malt utførelse med 3 små glassfelt fra 2013

Stedvis synlig slitasje grunnet alder.

Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Terrassedør

Tofløyett terrassedør med isolerglass fra ca 1988.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene med vinduer sammenlignet med vinduer av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på terrassedør. Dør med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge terrassedørens brukstid.

TG 2 Dør til underetasje

Ytterdør i fabrikk malt glatt utførelse med ukjent alder.

Tilstandsrapport

Dør er satt inn i vegg der det tidligere var garasjeport, garasjeport er fortsatt på plass, men står i åpen posisjon, skinner er delvis demontert og kan derfor ikke benyttes.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder.

Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert. Dør med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert befaringdag. Det gjøres oppmerksom på at noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes noe vedlikehold og justering av enkelte dører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje til sydøstvendt treterrasse på ca. 72m². Rekkverk i tre høyde ca. 90cm.

Terrasse fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Rekkverket er målt til ca 90cm høyt. Dette er lavere enn dagens krav som er min 1m hvis høyden til gulv/terreng overskrider 0,5m.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav, men det anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er råte i flere rekkverksbord.



Laserstrek på 57mm ved vegg



Laserstrek på 141mm ved rekkverk. Skjevhet på ca 84mm på en avstand på ca 3,5m

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige gulv er overflatebehandlet med fliser og laminat
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater og malt strie
Innvendige tak er overflatebehandlet med panel .
Overflater hovedsakelig oppgradert i 2023.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i fliser i entré.

Det er krymp/sprekk i strie ved vindu i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppgradering av innvendige overflater er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter, men det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved eierskifte.



Sprekk i fuger på fliser i entre med bom.



Krymp/sprekk i strie ved vindu i stuen



Fuktskjolder i panel i tak ved pipe.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i lecaplank mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.

Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøve kontroll som regel i hovedrom som eksempelvis stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³.

For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

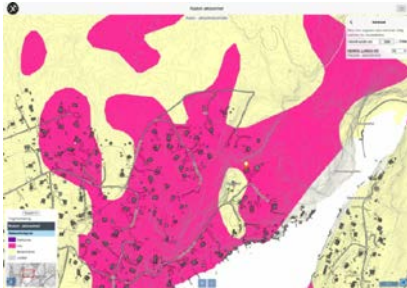
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra byggeåret. Elementpipe med sotluke plassert i stuen

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er rennmerke på pipe.

Pipe over tak har avskalling av puss og maling.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å helbeslå pipe utvendig med beslag for å unngå vanninntrengning.



Det er ikke ildfast plate på gulv under feieluke.



Avskalling av puss og maling på pipe over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er underetasje med fritt eksponerte murvegger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Synlig saltutslag på vegg i verksted. Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i nedkant av grunnmur. I underetasjer av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må ikke etableres trevegger på innsiden av grunnmur slik den står i dag. Dette vil føre til fuktproblemer over tid.



Saltutslag nederst på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i malt profilert utførelse fra byggeåret. Ny formpresset dør til bad

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

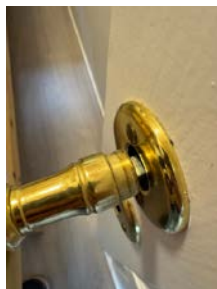
- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på originale dører. Dører med normal bruksslitasje og ingen større avvik ble registrert befæringsdag. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle dører er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at dør kan ta i karm kan forekomme på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes noe vedlikehold og justering av enkelte dører.



Slark/løs dørvrider.

Fast inventar

- Utestikk.
- Utelys.
- Stedvis innvendige persiener.
- Markise.
- Diverse belysning.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom/wc fra 2021 utført av Vitas Bygg AS.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon er fremlagt i form av fakturaer og enkel beskrivelse.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

Forutsatt teknisk forskrift er basert på oppl. om våtrommets alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte flater i tak. Downlights

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i enkelte fuger mellom de to nederste flisene ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av fugene og kartlegge årsaken til sprekkene.



Sprekk i fuger mellom de to nederste flisene på vegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 22mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk. 1:100 1 m ut fra sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom enkelte steder.

Det er ikke optimalt fall på gulv iht gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør ikke dusjes direkte på gulv da fall mot sluk ikke er optimalt.

Fliser med bom må utbedres.

Tilstandsrapport



Fall mot sluk er målt med laser, målt fra gulv ved dør.



Fall mot sluk er målt med laser, målt til gulv ved sluk i dusj. 2 mm lavere enn gulv ved dør.



Sprekk i fuger på fliser med bom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra 2021.

Membran er av type påstrykningsmembran fra 2021.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.

Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Dokumentasjon på utførelsen er fremvist.



Sluk under dusjkabinett.



Rørgjennomføringer i gulv under servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speilskap, lys, dusjkabinett og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning fra 2021.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Elektronisk styrt vifte fra våtrom.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner er mot yttervegger og derfor ikke mulig med hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med hvit glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Lys under overskap.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Det er sprekk/riss i enkelte fuger på fliser

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Sprekk/riss i enkelte fuger

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og skader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre ventilasjonsaggregater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av type plast rør i rør system.

Fordelerstokk for vannrør plassert på bad og på verksted i underetasje.

Stoppekran plassert i underetasj.

Vannrør i boligen er hovedsakelig med varierende alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for kobberør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. Det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerstokk med stoppekran i underetasjen.



Fordelerstokk på bad.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret.

Forventet brukstid for kobberør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg.

Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Andre VVS-installasjoner

Utekran plassert på vegg. Utekran fra byggeåret.
Utstyret er ikke funksjonstestet.

TG 2 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i stue. Varmepumpe ukjent lader.

Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år. Varmepumpe er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av type Oso på ca. 100liter 2 000watt plassert i underetasjen. Varmtvannsbereider fra 2004
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt.
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsbereiderens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og entré.
Varmekilder er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.
TG vurderes ikke for dette elementet, kun til informasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på soverom og på verksted i underetasjen utstyrt med automatsikringer og innholdsfortegnelse. El-anlegg i boligen er opplåst og hovedsakelig fra byggeåret

Strømtilførsel til boligen via luftstrekke.

El-installasjoner er utført av Ing. Hans Becker AS

El-kontroll og utbedringer av avvik utført av Ing. Hans Becker AS 23.04.2025.

Spørsmål til eier

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

1984 Enkelte oppgraderinger i ettertid

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

Ja Så langt jeg kjenner til.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på kontroll og utbedringer datert 23.04.2025

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap i entre.



Kursfortegnelse i entre.



Sikringsskap i verksted



Kursfortegnelse i verksted.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Brannslukningsapparat.
- Røykvarsler.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret. Merk at det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførsel.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Les mer rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må etableres klemlist på grunnmursplast der det ikke er i dag.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong/Leca fra byggeåret.

Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Det er enkelte avskallinger av puss og maling

Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot sydøst. Det er ikke oppl. om større ansamlinger av vann ved bygningens grunnmur ved større nedbørsmengder.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bratt skråning på nordsiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll med at massene er stabile i skråningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra brønn. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til det kommunale tilknytningspunkt.

Avløp til tett tank. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Tett septiktank installert brukt i 2005, alder ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass.

Byggeår

2000

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur i Leca og støpt betongdekke til sprengsteinsfylling og antatt fast grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type saltak teknet med shingel. Automatisk leddheisport med fjernkontroll. Innlagt strøm.

Bygningen fremstår med normal bruksslitasje og ingen større negative bemerkninger ble observert befaringsdag.

Det er skjevheter i gulv, lavest ved bakvegg og høyest på midten.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

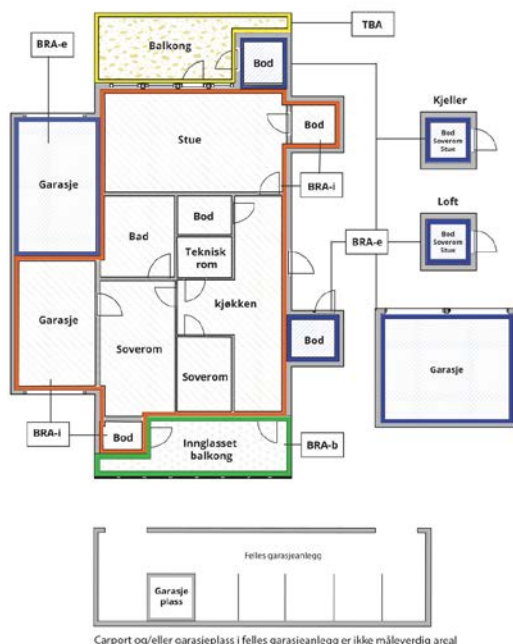
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		54		54	
1. etasje	69			69	72
SUM	69	54			72
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod, Verksted, Verksted 2	
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		

Kommentar

Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,72m.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,4-3,35m i stuen.

Arealene er i tillegg til ny areal standard som er gjeldende fra 01.01.2024 oppgitt iht. gammel areal standard da dette er et krav iht. avhendingsloven. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse som er oppgitt i ca. areal.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befaring, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det har ikke blitt fremvist eller mottatt noen tegninger på boligen. Det er da ikke kontrollert om boligen stemmer med tegninger fra oppførings tidspunktet, dette bør sjekkes og ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se detaljer under de forskjellige bygningsdelene

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bruksnavn: Rosted
Bygningsstatus: Fritidsbolig med ferdigattest. Garajseuthus tatt i bruk.
Eiendom etablert: 18.05.1927. Sist omsatt: 24.10.2024.
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Porthøyde ble målt til ca. 3m.

Overbygget vedskjul tilbygget på nordsiden av garasjen på ca 44m² er ikke måleverdig iht. målereglene da det ikke er gulv eller omsluttende vegger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	54
Garasje	0	45

Kommentar

Fritidsbolig

Bod og verksted på totalt ca. 54m² er ikke medtatt i P-rom iht. målereglene.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det er bruken av rommet ved befarings, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Heiki Nygård	Takstingeniør
	Marianne Becker-Hæstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	59	23		0	4503.3 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Henrik Lunds vei 38

Hjemmelshaver

Marianne Becker-Hæstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende i et etablert hytteområde i indre Hallangen i Nordre Fogn, i Fogn kommune. Gangavstand til badestrand og nærhet til Søndre Hallangen Gård med bussforbindelse til Oslo/Drøbak. Ca 15 min kjøreavstand til Drøbak sentrum med forretninger, kafeer/restauranter, bank, vinmonopol, båthavn og strender. Kortere vei til Fagerstrand. Sommerbutikk på Marikova. Fritidsboligen ligger sydøstvendt med gode sol- og lysforhold.

Adkomstvei

Privat gruslagt adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat borevann fra brønn.

Tilknytning avløp

Privat tett tank med tømme avtale med Norva24.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan KPLAN2023. Hensynsone: H310_1 Ras- og skredfare Oppl. iht. Origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 4 503 m² og er skrånende mot sydøst. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og før øvrig naturtomt. Bratt skråning i bakkant av fritidsboligen. Biloppstillingsplass i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
381 035	2023	Formuesverdi iht. Skatteetaten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar Forsikringsbevis for bygningene ble ikke fremlagt. Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers oppl.			Ingen		Nei
Origo Planinnsyn	15.04.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Egenerklæring	22.04.2025		Fremvist		Nei
Div fakturaer for bad			Fremvist		Nei
Ferdigattest	07.08.1995		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	07.05.2025	
3	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JF8832>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

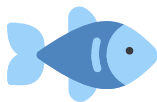
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Henrik Lunds vei 38

Avstand til sjø

192 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 8 min	🚗
🚆 Ås stasjon	27 min	🚗
Linje RE20, R21, R23x	22.7 km	
🚆 Greverud stasjon	27 min	🚗
Linje L2	24.4 km	
🚆 Søndre Hallangen	21 min	🚶
Linje 576	1.5 km	
🚆 Bekkeholtet	27 min	🚶
Linje 576	1.9 km	

Avstand til byer

Drøbak	21 min	🚗
Ski	30 min	🚗
Oslo	46 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bakkeløkka Flerbrukshall Nesodden	11 min	🚗
🚗 Fagerstrandbakken Nesodden	12 min	🚗

Havner i området



- Heitmann Marin
Drivstoff
- Digerud brygge
- Oscarsborg Gjestehavn
- Fagerstrand båthavn
- Drøbak Gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

Båttøvikabadebass	10 min	🚗
Sandbuktabadebass	11 min	🚗
Kommandantens Badebass	3.4 km	
Nordre Kaholmen badebass	3.4 km	
Fagerstrand badebass	12 min	🚗
Brevik badebass	16 min	🚗

Sport

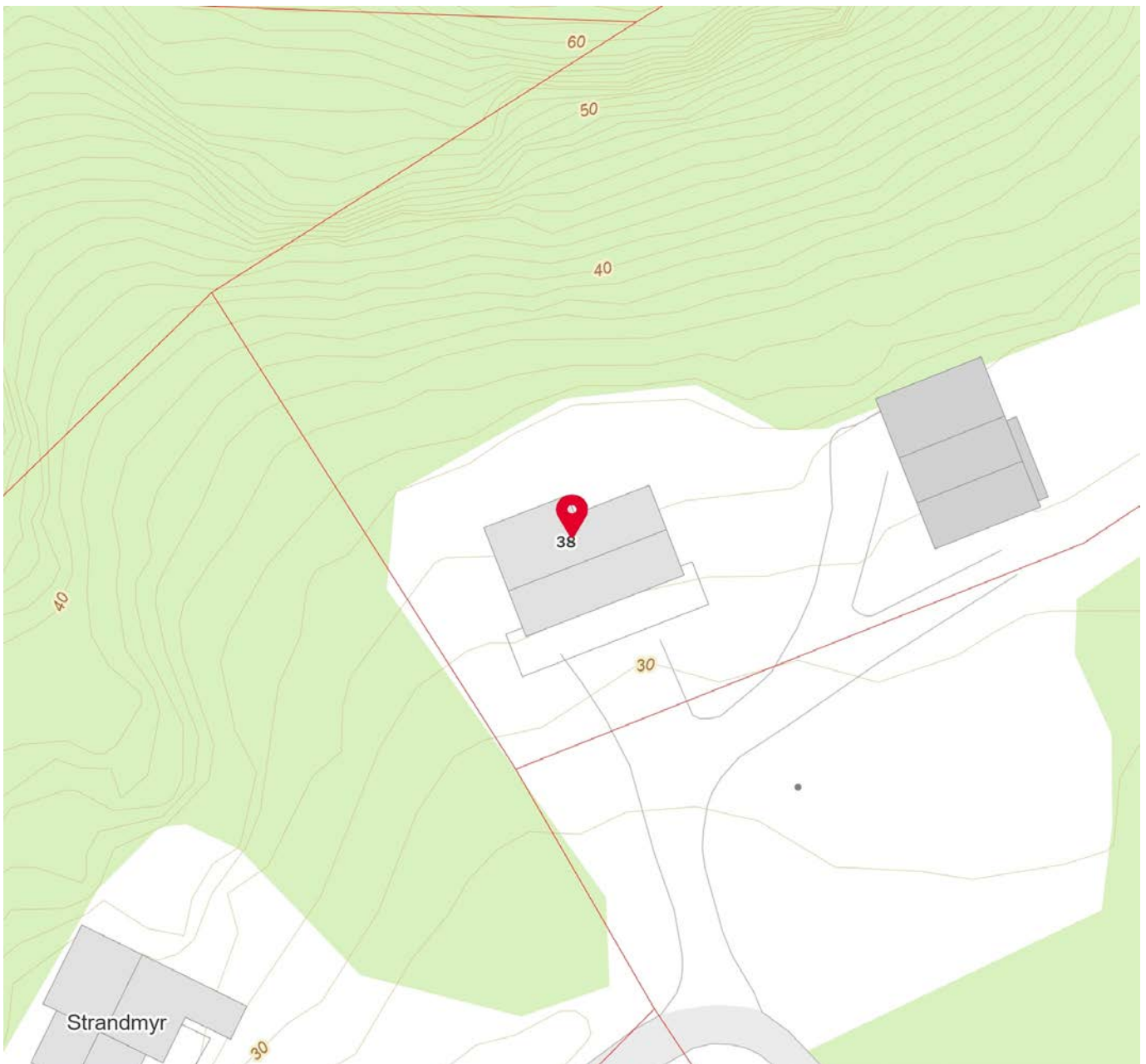
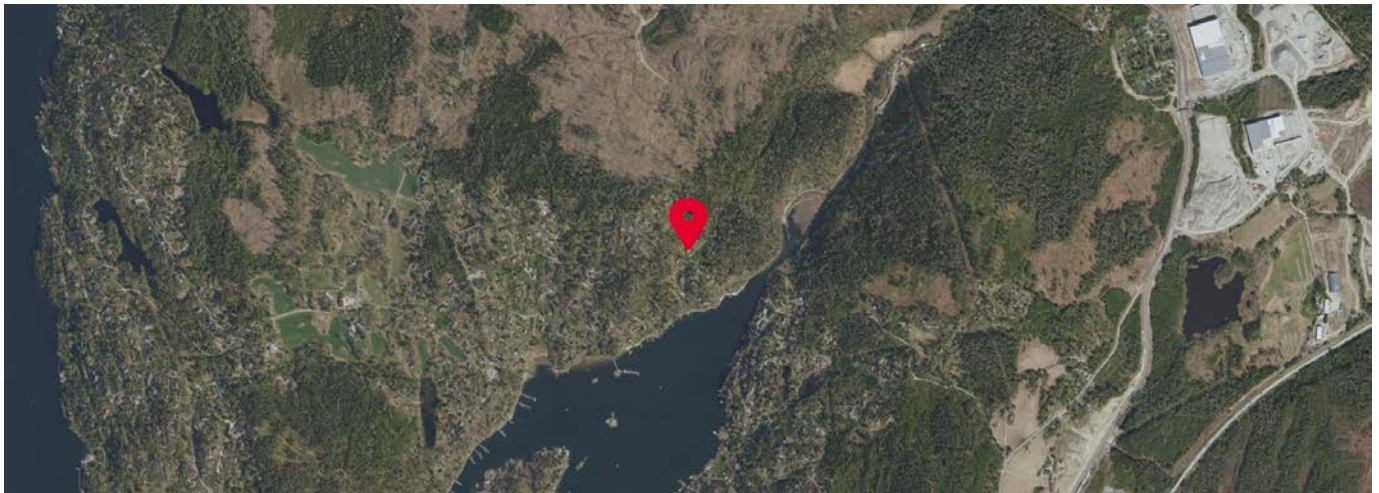
⚽ Tarudjordet Ballspill	11 min	🚗
⚽ Bakkeløkka Flerbrukshall Aktivitetshall	11 min	🚗
🏊 Orange Studio	11 min	🚗
🏊 EVO Drøbak	17 min	🚗

Dagligvare

Spar Fagerstrand PostNord	11 min	🚗
Kiwi Fagerstrand	13 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Frogn 3214 - 59 / 23 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

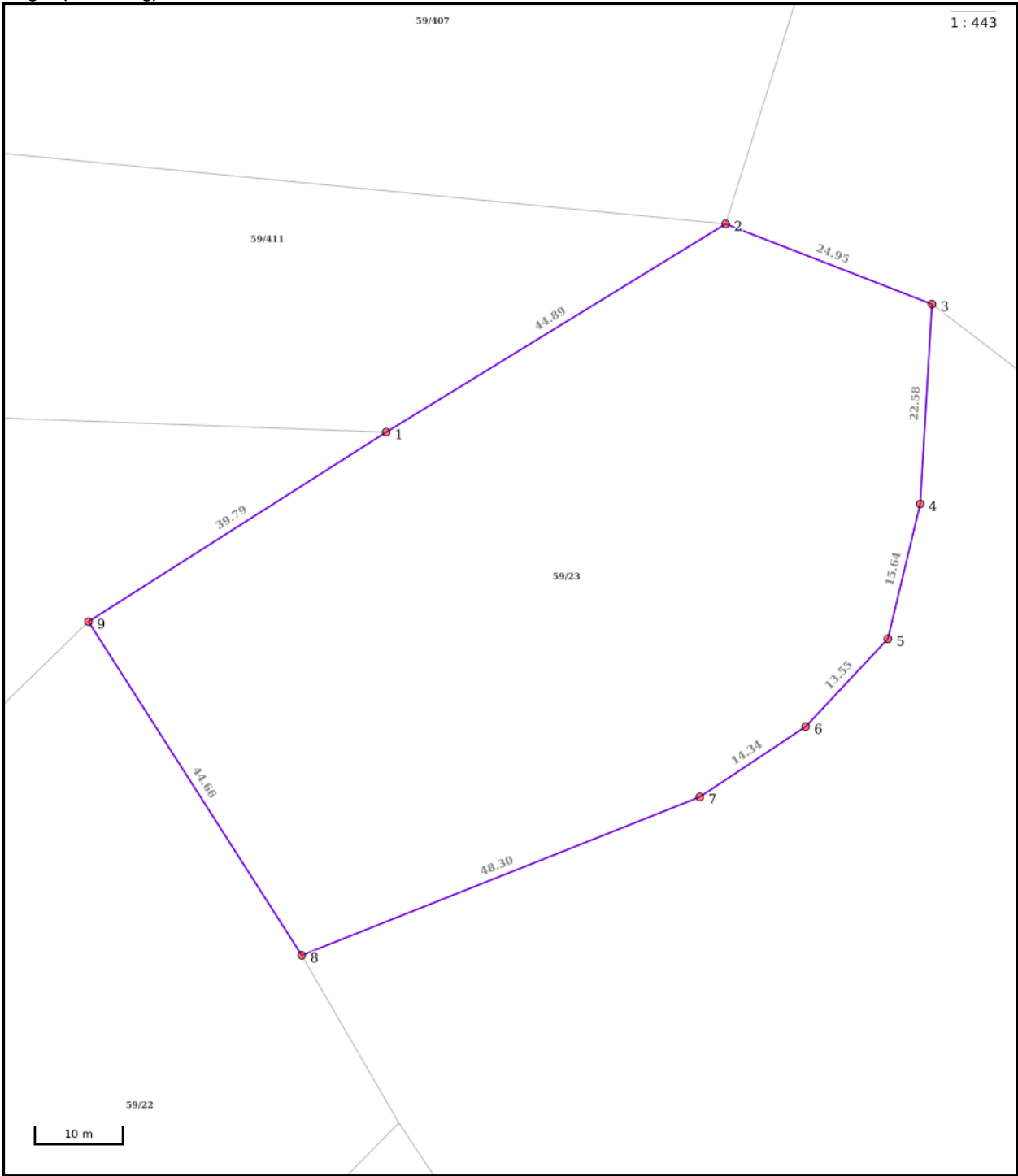
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|----------------------|
| ○ Bygningsspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

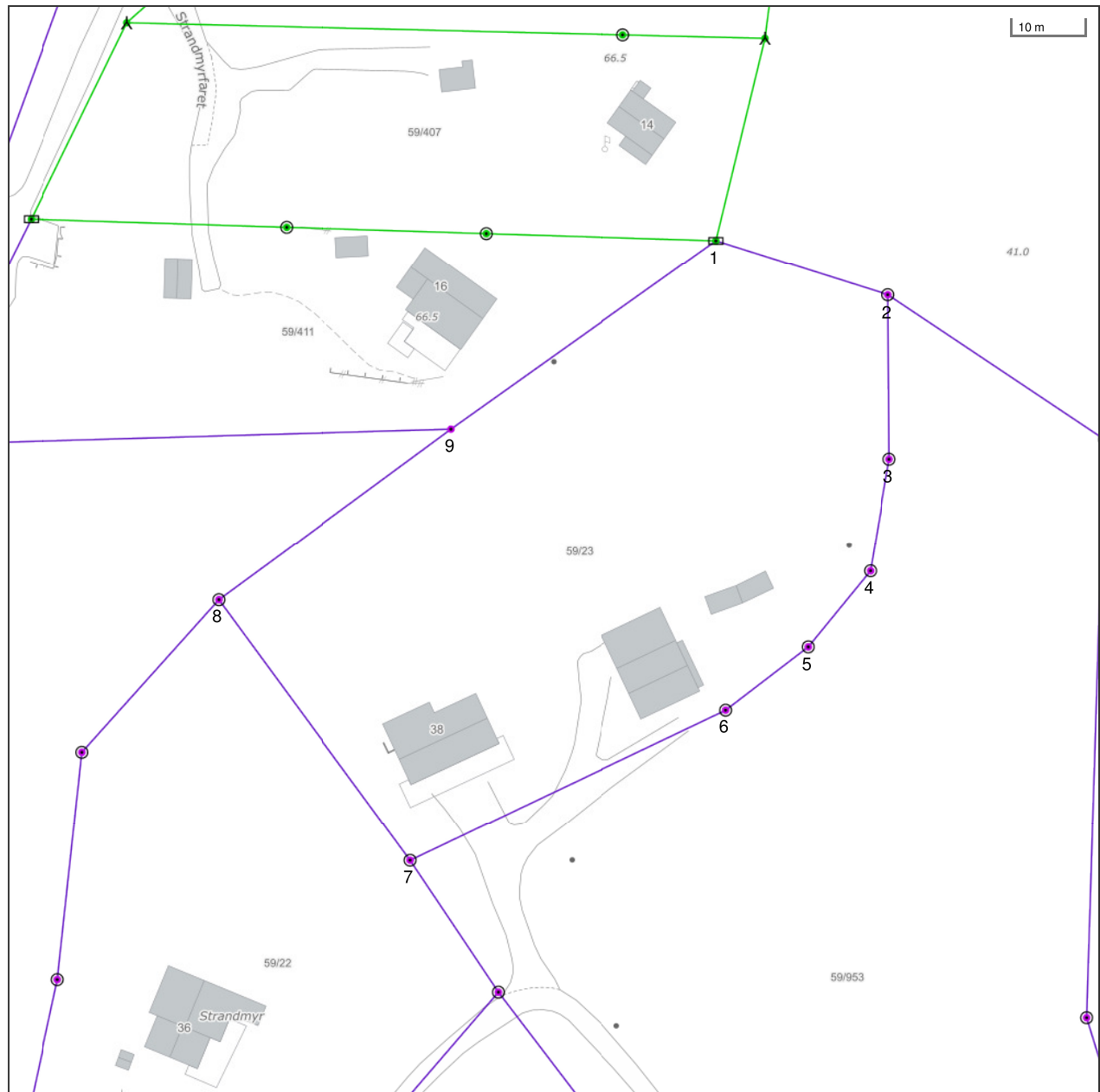
Areal og koordinater**Areal:** 4 503,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 845,40	592 117,83	44,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 619 872,24	592 153,81	24,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 619 865,34	592 177,79	22,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 619 842,77	592 178,51	15,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 619 827,29	592 176,25	13,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 619 816,60	592 167,92	14,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 619 807,61	592 156,75	48,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 619 785,78	592 113,67	44,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 619 821,09	592 086,33	39,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Eiendomskart for eiendom 3214 - 59/23//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

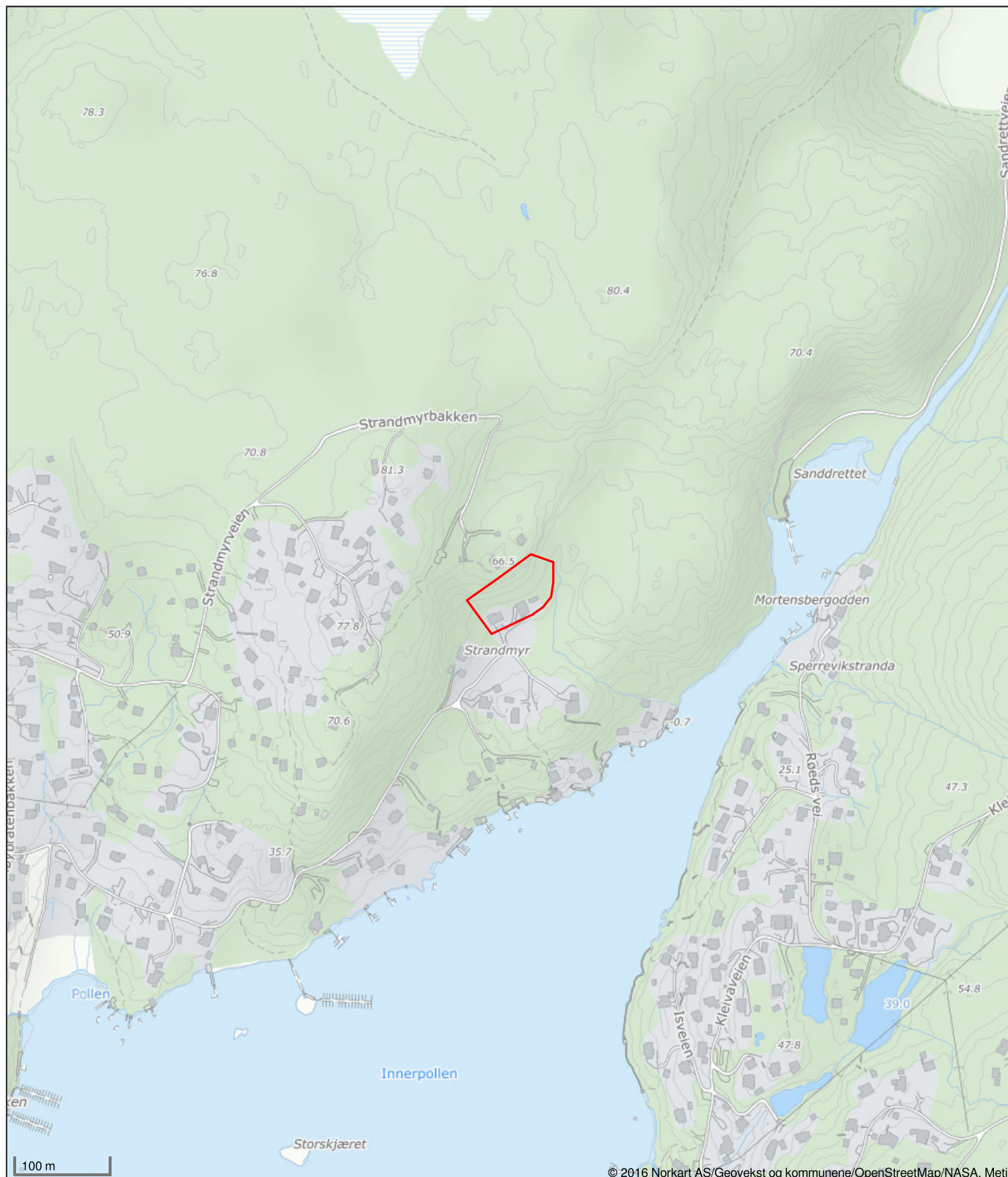
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 503,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6619830,97	Øst	592137,96

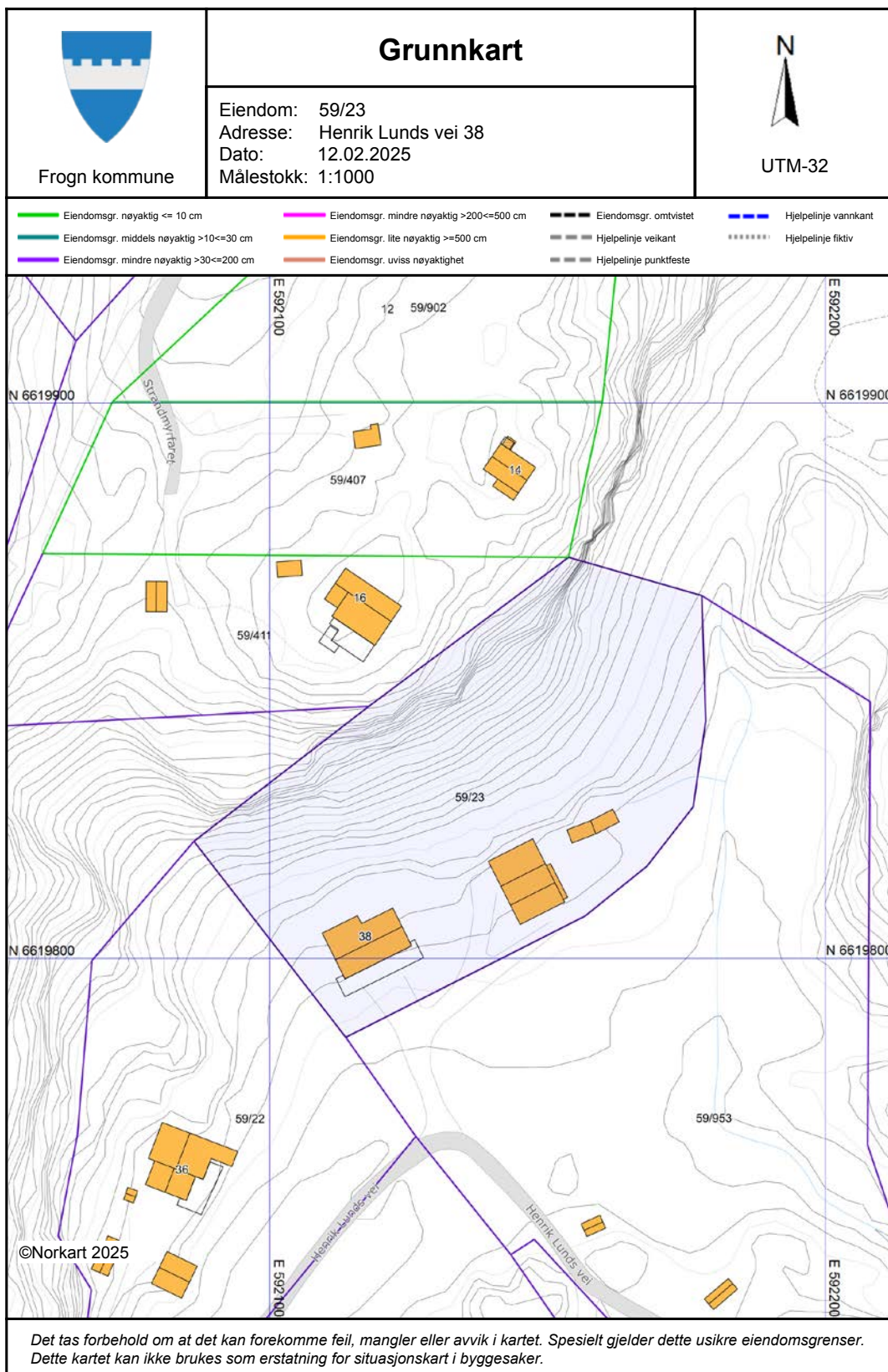
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6619872,24	592153,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	44,89	
2	6619865,34	592177,79	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,95	
3	6619842,77	592178,51	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,58	
4	6619827,29	592176,25	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,64	
5	6619816,6	592167,92	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,55	
6	6619807,61	592156,75	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,34	
7	6619785,78	592113,67	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,30	
8	6619821,09	592086,33	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,66	
9	6619845,4	592117,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,79	



Oversiktskart for eiendom 3214 - 59/23//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kommune

Frogn

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Ing. Hans Becker AS
Fossumvn 200
0988 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Hallangspollen

Gnr.

59

Bnr.

23

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

18/3-83

Arbeidets art

nybygg

Byggets art

hytte

Behandling/vedtak

Frogn bygningsråd

Vedtak dato

7/7-82

Saksnr.

229/82

Merknader

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Det henvises til brev fra byggherre datert 31.07.95.

Underskrift

Sted

Drøbak

Stempel/underskrift

for TEKNISK SJEF

Kari Myhre Hellem

Dato

7/8-95

Kopi sendt til☐ansvars-
havende

Navn

byggherren

Adresse

☐

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



0215 Frogn	M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
	Ing. Hans Becker AS Fossumv. 200 0988 Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Hallangspollen	59	23		

SPESIFIKASJON

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
18.3.83	nybygg	hytte
Behandling/vedtak	Vedtaketts dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	7.7.82	229/82

- Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. §99 gis det herved brukstillatelse for:

☒ Hele bygget.

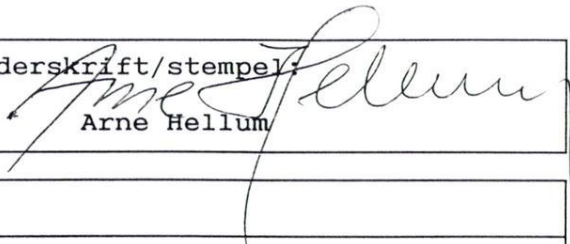
☐ Følgende del av bygget:

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- ✓ 1. Innsendt reviderte tegninger som blant annet viser garasje, "hobbyrom" og bod i underetasjen og ikke kjellerstue, badstu.
- ✓ 2. Søkt om byggetillatelse for ca. 2m² tilbygg utenfor terrassen. (Det er ikke gitt tillatelse til å benytte de monterte vann- og avløpsledninger som er i rommet).
- ✓ 3. Montert røykvarsler.
- ✓ 4. Endret plassering av brannslukningsapparat slik at det blir lett synlig.
- ✓ 5. Montert barnesikringer på de 2 innerste vinduene i stua.
- ✓ 6. Innsendt melding om ildsted og fått feierens godkjenning av pipe/ildsted. (Ildstedet synes å være monterte nærmere brannmuren enn forskriftsmessig.) Det må monteres lukke-mekanisme på feieluka.
- ✓ 7. Montert ett trinn utafor stuas verandadør. Laget bedre trinn i trapp opp til terrassen (for korte inntrinn).

✓ Da det nå er garasje i underetasjen, kan det ikke være oppholdsrom der med mindre det lages forskriftsmessig sluse. Dette kan ikke ordnes før evt. etter godkjent søknad.

Dette arbeidet må være utført innen 1.7.95.

Sted: Drøbak Dato: 11.5.95	Underskrift/stempel:  Arne Hellum
KOPI SENDT TIL:	
Ansv.hav. Øivind Løkken, Siggerudveien, 1400 Ski	



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Henrik Lunds vei 38
1455 NORDRE FROGN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Lund Østhagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 445
E-post: marianne@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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre