



Æ

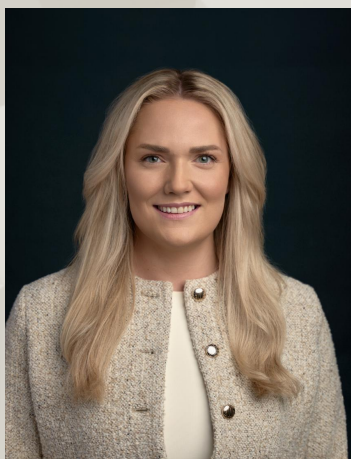
Påls vei 12

1445 Drøbak • Frogn kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E



Lars Holt Pettersen

EIENDOMSMEGLER

41 50 17 03

lhp@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	146
Kort om oss	217

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Påls vei 12, 1445 Drøbak

MATRIKKE

Gnr. 63 Bnr. 472 i Frogn kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 181 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 171 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1. etasje: Entré/gang, Åpen garderobe, Baderom, Separat toalett, Soverom 1, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom 2

Kjeller: Gang med trapp, Innredet kjellerrom, Innvendig bod 1 med vvb, Innvendig bod 2, Innvendig bod 3, Kjellerstue

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49 kvm

AREAL

Primærrom: 127 kvm, Bruksareal: 181 kvm, BRA-i: 171 kvm , BRA-e: 10 kvm , TBA: 49 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Arealoppmålingen er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det er rømning fra kjeller via intern trapp i boligen og egen inngangsdør. Det er ikke tilfredstillende rømning ut av kjellervinduer. Lysåpning i kjellervinduer er målt til bredde 63cm og høyde 68,5cm. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Underkant av vindusåpningen må være maks. 1 m over gulv.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i kjeller som er innredet ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg

risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1969

TOMT

Eiet tomt 826 kvm

PRISANTYDNING

6 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Jørgen Bryhn Takstdato: 20.03.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 157 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 300 000,-))

kr 159 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 459 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 474 050,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 843 pr. år Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Opplyste tall er forbruk basert på 2022-tall. Vi tar forbehold om prisendring. Forbruk vil naturligvis variere fra husstand til husstand.

EIER

Magnus Cappelen Grotle Siri Østli Jakobsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til idylliske Heer i Drøbak!

Dette er en innholdsrik familiebolig med en stor og solrik tomt i frodige omgivelser. Den populære beliggenheten er særdeles godt tilrettelagt for barnefamilier med nærhet til både skoler og barnehager. Her får du virkelig den gode følelsen av landlig idyll i et skjermet, grønt og rolig område. Boligen går over to plan og har store vindusflater som gir optimale lysforhold. I underetasjen er det mye bodplass, i tillegg til kjellerstue og innredet rom. Det er gode utbyggingsmuligheter iht. gjeldende reguleringsplan.

- Parkering i garasje, carport og gårdsplass
- El-billader i carport
- Gangavstand til barnehager, skoler og dagligvare
- Buss til Oslo bussterminal tar rundt 30 minutter
- Ca. 3 km til Drøbak sentrum
- Eldre standard med behov for renovering

PARKERING

Det er rikelig med parkeringsmuligheter på eiendommen. Det er parkering i både garasje, carport og i selve innkjørselen/gårdsplassen. Det er montert el-billader på veggen i carporten.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Påls vei 12 ligger sydvendt til med gode solforhold. Området er et godt etablert, populært og barnevennlig boområde på Heer, rett i nærheten av matbutikk (Kiwi), legekantor, skole (trinn 1-7), barnehage (1-6 år) og bussholdeplass. Ideell for pendlere til Oslo. Bussholdeplassen på Heer er nest siste stopp for ekspressbussen, som dermed bruker ca. 30 minutter rett inn til Oslo bussterminal.

I tillegg er det en kort og trygg vei til barneskole og barnehage med ca. 5 min gange fra Påls vei. Seiersten ungdomsskole ligger på Seiersten ca 2.5 km unna og videregående skole ligger på Måna, ca. 15 min gange fra boligen. I tillegg tilbyr Drøbak Montessori et undervisningsalternativ for barn og ungdom.

Øvrig servicetilbud som Handelssenteret Amfi Drøbak City, Håndverksbakeri, bank, lekker kles- og interiørforretning ligger på Dylrløkke (ca. 1,5 km). Drøbak Sentrum (4 km), som blant annet byr på et sjarmerende og levende torg med diverse torghandel, spennende interiør- og klesbutikker, eget Grønthus med et friskt utvalg av frukt og grønt, bakerier, kafeer, restauranter, kunstgallerier, kino, båthavn med mer. Seiersten idrettsanlegg med kunstgressbane, løpebane, håndballbane, boksehall samt svømmehall og treningssenter ligger ca. 20 minutters gangavstand fra boligen. I tillegg 18-hulls golfbane i umiddelbar nærhet, ridesenter, treningssentre Stamina og Evo, Røysmarka med nærmest ubegrenset turterreng å boltre seg i - dette i Drøbaks nærområde.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av etablerte eneboliger, kjedede eneboliger og rekkehus.

TOMT

Eiet tomt, 826 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Kjedet bolig over to plan. Boligen har hovedinngang i 1. etg. og intern trapp til kjeller/underetasje. Fra hagen er det trapp ned til underetasjen med inngang til en av boligens kjellerboder. Frittliggende garasje er oppført med støpt betongdekke.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Anders Jørgen Bryhn.

PRIMÆRROM

Primærrom: 127 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 181 kvm

BODER

Boligen har meget gode lagringsmuligheter i boder i underetasjen. I tillegg til disse arealene, er det en utvendig bod på ca. 10 m² med inngang under tak ved carporten.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3 og TG 2:

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Terrassedør

To-fløyet terrassedør i treverk. Årstall: 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Noe råte i treverket. Malingsavskalling. Dørbladet subber mot dørkarm.

Tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.

Etasjeskille/ gulv mot grunn

Støpt betonggulv. Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: KJELLERSTUE OG GANG I KJELLER. Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: Størst avvik: 20 mm på 2m avstand. Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 46 mm. Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter og lokale ujevnheter.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Generell - Bad (1. etasje)

Det er et eldre baderom med trolig originale konstruksjoner og rørapplegg/sluk. Det er ingen tilfredstillende membranløsninger. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. plassering under dusjkabinett og badekar. Eier opplyser at vaskerommet fungerer til sitt bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000 kr.

Generell - Vaskerom (1. etasje)

Det er et eldre vaskerom med trolig originale konstruksjoner og rørapplegg/sluk. Det er ingen tilfredstillende membranløsninger. Eier opplyser at vaskerommet fungerer til sitt bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000 kr.

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. Det ble observert følgende på befaring: Det er gjort noen oppgraderinger siden 2022 av elektriker bl.a. bytte flere stikkontakter, montere lader for el-bil, fjerne noen gamle brytere og ledninger.

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i entré.

-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret

-Hovedsikring : 40 Amp iflg. kursanvisningen

-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt. Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

- Nei

Spørsmål til eier

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

- Ukjent

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

- Ukjent

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent

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

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ja. Sikringene kan løses ut iblant når elbil-laderen står på høy effekt samtidig som andre strømkrevende apparater (som stekeovn, vaskemaskin osv.).

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

- Nei

Generelt om anlegget

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

- Ukjent

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

- Ja

Inntak og sikringsskap

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

- Ukjent

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

- Ja

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

- Ja. Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. En slik kontroll koster under kr. 10.000,-. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utebod

Oppført i uisolert bindingsverk. Det er tregulv, oppbygging av fundamentering er ikke kjent for takstmann da det krever inngrep. Det er en bruksslitt utebod.

Grunnvannspumpe

Det er en grunnvannspumpe under kjellergulvet i den innerste innvendige boden. Eier opplyser at denne fungerer fint og at rørlegger på et tidligere tidspunkt har kommentert det samme. En grunnvannspumpe ansees å være en spesialkonstruksjon som må vurderes av rørlegger. Takstmann har ikke satt TG på grunnvannspumpen.

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Veggkonstruksjon

Originale yttervegger. Isolasjonsforhold og øvrig oppbygging av i yttervegger mht. dampsperre, vindsperre, utlekting o.l. er ikke vurdert da det krever inngrep i yttervegger.

TG1: Ny kledning på deler av fremsiden juli 2023. Forside av huset malt høsten 2023. Skiftet panelbord på sydvegg i 2017.

TG2-3: Eier oppdaget råteskader i bunnsvill og stenderverk i yttervegg (stueveggen) juni 2024. Det ble gjort midlertidige tiltak/utskifting av trekonstruksjoner med råte. Arbeidet ble gjort ved egeninnsats av dagens eier. Arbeidet ansees som ikke fagmessig utførelse da eier ikke er fagmann/tømrer. Utbedret med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Noen steder mangler med musebånd på baksiden (underkanten) av overliggende panel (f.eks. metallbånd eller trekloss) slik at det er enkelt for mus/gnagere å komme inn i ytterveggskonstruksjonen. Det er lite lufting i konstruksjonen da det er benyttet ganske tette klosser for tilsvarende funksjon som musebånd.

Tiltak:

- Montere musebånd/trekloss der dette mangler. Det må påregnes fagmessig utførelse av stueveggen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Vinduer

Originale og eldre vinduer i treramme. Eier opplyser om fukt i ett av vinduene i stue, ikke utbedret.

Vurdering av avvik:

- Originale/gamle vinduer med den vær- og bruksslitasje det medfører.

Tiltak:

- Det må påregnes utskifting av originale/gamle vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Vinduer - Kjeller

Originale vinduer i treramme. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Årstall: 1969.

Vurdering av avvik:

- Vinduer med vær- og bruksslitasje.

Tiltak:

- Det bør påregnes utskifting av kjellervinduer.

Utvendige trapper

Støpt betongtrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Malingsavskalling. Elde og slitasje. Det mangler håndløper på begge sider av trappen.

Tiltak:

- Jevnlig vedlikehold. Det anbefales å montere håndløper.

Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Laminat. Fliser. Malte fliser. Betong.

Veggflater består av: Malt brystningspanel. Malte plater.

Teglstein. Malt og umalt leca.

Himlinger består av: Takess plater.

Det er normal bruksslitasje. Varierende materialer og alder.

Vurdering av avvik:

- TG2 gis for overflater med ujevne avslutninger, høy alder og generell slitasje. Stedvis lokale ujevnheter. Noen uferdige og/eller ikke fagmessige arbeider.

Tiltak:

- Det må påregnes overflateoppussing. Det bør påregnes avretting av lokale ujevnheter. Kostnadsestimat: Over 300 000 kr.

Innvendige trapper

Heltre trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

Innvendige dører

Originale innerdører. Det er nyere dørhåndtak.

Vurdering av avvik:

- Dører med elde og slitasje. Håndtak er noe slappe dvs. står ikke i opprinnelig posisjon.

Tiltak:

- Det anbefales å utskifte innerdører. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad (1. etasje)

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på separat toalett mot

baderommet uten å påvise unormale forhold. Dette gis TGO.

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke foretatt hulltaking i himling i underliggende bod pga. risiko for å gjøre skade på eksisterende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner/etasjeskille. Det var synlige fuktskjolder i himling i boder som indikerer tidligere drypp/lekkasje fra overliggende røropplegg/sluk. Dette gis TG2. Tiltak:

- Himling i kjeller må åpnes i sin helhet for å vurdere trebjelkelaget. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vaskerom (1. etasje)

Det ble foretatt fuktsøk med piggelektrode nederst på vegg bak røropplegget. Det var ingen unormale fuktutslag. Dette gis TGO.

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke foretatt hulltaking i himling i underliggende bod pga. risiko for å gjøre skade på eksisterende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner/etasjeskille. Det var synlige fuktskjolder i himling i boder som indikerer tidligere drypp/lekkasje fra overliggende røropplegg/sluk. Dette gis TG2. Tiltak:

- Himling i kjeller må åpnes i sin helhet for å vurdere trebjelkelaget. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Ventilasjon separat toalett - (1. etasje)

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i rommet. Det er luftespalte under dørbildet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.

Tiltak:

- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

Vannledninger

Type rør: Kobberrør. Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra røropplegg blir ikke ledet til drensspalte e.l. i vegg/tak over gulv med sluk. Røranvisning: Nei. Hovedstoppekran for leiligheten: I kjeller. Ble testet og fungerte 100%. Lekkasjestopper: Nei, anbefales i rom med vanninnstallasjoner.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er luftespalter og/eller lufteluker i de fleste rom men ikke alle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

Oppvarming

Varmekabler på baderom. Ildsted. Elektriske panelovner.

Varmekabler i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Eldre varmekabler.

TG 2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

Vurdering av avvik:

- Rust på 2 stk. luftehatte.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak men hold luftehattene under jevnlig oppsyn mht. rust og tett takpapp rundt alle rørføringene gjennom yttertaket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Takkonstruksjon/Loft

Svakt skrånende pulttak konstruksjon. Det er synlig lufting i gesimskasse. Takkonstruksjonen er gjenbygd dvs. ikke synlig uten inngrep i konstruksjoner. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er trolig bærende ståldragere i takkonstruksjonen (da det er benyttet i området ved uteboden) men ikke konstatert nærmere.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Eier har opplevd kondens/drypp innendørs ved væromslag til kaldt vær fra takbjelke over skillevegg til hovedsoverom. Det var ingen synlige skjolder/drypp e.l. i det aktuelle området på befaringsdagen. Dette kan skyldes ikke tilfredstillende dampspærre i konstruksjonen men det er vanskelig å vurdere dette nærmere uten inngrep. Takstmann har ikke gjort inngrep i takkonstruksjonen.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innhent dokumentasjon, om mulig. Vær klar over forholdet. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak fordi det er vanskelig å vurdere slikt uten inngrep i takkonstruksjonen.

Det må påregnes å undersøke yttertakskonstruksjonen nærmere (ved inngrep), må gjøres av tømrer/fagmann. Kostnadsvurdering er ikke gjort, da det ikke er mulig uten å vite omfanget. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjellerdør

Kjellerdør med elde og slitasje. Årstall: 1969.

Vurdering av avvik:

- Elde og slitasje.

Tiltak:

- Det bør vurderes utskifting men ikke umiddelbart behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Inngangsdør

Inngangsdør i treverk. Fra byggeåret. Nyere Yale elektronisk kodelås.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør med generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Terrasseplattung

Terrasseplattung i treverk, eldre type. Det er montert nyere rekkverk. Rekkverk på én side er fjernet. Fundament er ikke vurdert da det krever inngrep i terrassekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Terrasseplattung med generell elde, vær- og bruksslitasje.

Tiltak:

- Det må påregnes utbedringer/utskifting av det mest værslitte materialet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Etasjeskille 1. etasje

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/SPISESTUE/GANG 1.ETG. Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: Størst avvik: 20 mm på 2m avstand. Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet: Størst avvik: 26 mm. Tilfeldig valgte målesteder i rommene. Årstall: 1969.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Pipe og ildsted

Ildsted: Nyere peisovn i stue. Original peis i kjeller. Type pipeløp: Murt pipe evt. elementpipe. Ikke brennbar plate på gulv: Ja. Synlige sider av pipeløp: 4 synlige sider i 1.etg. I kjeller er det ingen synlige sider, disse er kledd med teglstein. Avstand til

brennbart materiale: Tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

- Originalt pipeløp, original peis. Det har ikke vært dokumentert kontroll utført av Brann- og Redningsetaten i kommunen.

Tiltak:

- Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsteder utført av Brann- og Redningsetaten i kommunen mht. sikkerhet da det ikke har vært gjort tidligere. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Rom under terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da det var synlig og tilgjengelig grunnmur flere steder i kjeller. Dvs. det ble ikke foretatt hulltaking i utforede vegger (vegger som er kledd med panel, tapet e.l.). Det må påregnes tilsvarende fuktinnhold eller mer i grunnmur bak utforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

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 påregnes tiltak mht. utvendig drenering. Det anbefales å åpne deler av utforede vegger for å se tilstanden mellom grunnmur og utforet veggflate mht. fukt. Det anbefales å ha høyere temperatur og bedre ventilasjon i kjeller/boligen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater og innredning - Kjøkken (1. etasje)

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte fronter, laminat benkeplater, stålalum med blandebatteri, plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er generell bruksslitasje av innredningen.

Tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avtrekk - Kjøkken (1. etasje)

Ventilator med avtrekk til over tak.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater og konstruksjon - Separat toalett (1. etasje)

Separat toalett inneholder toalett og servantskap med blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje.

Tiltak:

- Generell oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjeller. Det er pigget en åpning/hull i betonggulv like under berederen, trolig ment som et "sluk", dette ansees ikke som en tilfredsstillende løsning.

Årstallet "2012" er skrevet på dekselet for hånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Drenering

Dreneringsforhold er fra byggeåret. Det er synlig grunnmurspapp rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmurspappen (sort plast) er ikke festet til grunnmur med topplist. Den er også dels sprukket/utett. Det må påregnes oppgraderinger av dreneringsforhold. Det må påregnes graving. For vurdering av drenering og kostnad for oppgradering/utbedring bør det innhentes tilbud av utførende firmaer som gjør slikt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong og leca. Det er murt en kant på innside av grunnmur innvendig i kjeller, ukjent for takstmann hvorfor en slik løsning er valgt. Grunnmur er trolig fundamentert på både fjell og løse masser men det er ikke konstatert nærmere.

Vurdering av avvik:

- Stedvis avskalling i grunnmur. Betydelige skjevheter i kjellergulv, årsak ikke kjent for takstmann.

Tiltak:

- Vær oppmerksom på avvikene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Terrengforhold

Svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eier opplyste om vanninntrenging etter sterk nedbør. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke besiktiget da de er under terreng.

Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950. Minium TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3

Levetid | Kobberrør - Ikke vanlig etter ca. 1975. Anbefalt brukstid 50 år = TG 2

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- For nærmere vurdering må det gjøres av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Meglerforetaket kontaktet Frogn kommune pr. telefon før salget for å undersøke mer rundt manglende ferdigattest og byggetegninger for denne boligen med tilhørende garasje. Vi oppsummerer under hva kommunen ga oss tilbakemelding om.

Matrikkelen viser at bygningen ikke har fått registrert inn ett vedtak om ferdigattest, men at bygningsstatuskoden er satt til «Tatt i bruk». Statusen ble ført i matrikkelen den 01.04.2005, som er en dato-kode som ble lagt på alle bygninger som manglet informasjon om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest. Da bygget ble oppført på 60-tallet var det andre byggeregler enn det er i dag. Kommunen ser at det ble søkt om ferdigattest, men at de ikke fikk innvilget dette på grunn av uferdig arbeid. Med nye bygg er det nødvendig å enten ha midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men for gamle bygg gjelder ikke dette. Kommunen har heller ikke lov å utstede ferdigattest for eldre boliger som ble oppført etter gammel lov. Det er imidlertid lov å bo og selge boligen så lenge bygningsstatuskoden er "Tatt i bruk", som gjelder denne boligen. Ved salg skal det da legges vekt på tilstandsrapporten.

Kommunen har følgende kommentar vedrørende garasjen: De ser at garasjen er ført opp mellom 2008 og 2011. Det er reglene som gjaldt da bygget ble oppført, som er førende for om det er lovlig oppført eller ikke. Fra matrikkelen ser de at det er meldt inn i 2011 at garasjen skulle bygges/er bygget (de har ikke funnet dokumentasjonen på meldingen). De ser også at det er gitt en «Tatt i bruk» kode for garasjen i 2018. Kommunen anser derfor at tiltaket lovlig er tatt i bruk etter reglene som gjaldt i 2011. De har imidlertid ikke full oversikt over alle reglene som gjaldt i 2011, og har dermed ikke utført hele lovlighetsanalysen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh. Dette har vært med to voksne og to barn i husstanden. Strømforbruk vil naturligvis variere fra husstand til husstand. Boligen blir varmet opp av varmekabler på badet, ildsted, elektriske panelovner, og varmekabler i kjellerstue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 843 pr. år Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Opplyste tall er forbruk basert på 2022-tall. Vi tar forbehold om prisendring. Forbruk vil naturligvis variere fra husstand til husstand.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Ifølge selger og Frogn kommune sine hjemmesider, ble det fakturert kr. 3 548,- i eiendomsskatt for 2023.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter, velavgift, eiendomsskatt, innbo- og husforsikring og strøm.

Årsavgift til vellet i 2023 var på kr. 2 600,-. Denne inkluderer brøyting og avgift til felles antenneleg. Ifølge informasjon fra vellets leder, vil årsavgiften for 2024 øke med ca. 300-400 kr. Vi gjør oppmerksom på at det er beboer som bor på eiendommen på faktureringsstidspunktet som er ansvarlig for å betale velavgiften.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 536 861,- Som sekundærbolig Kr. 5 532 701,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Velet har en avtale med Global Connect som er leverandør av internett (fiber).

DIVERSE

Eiendommen er en del av Nedre Heer vel. Nedre Heer Vel var ferdig utbygget i 1967. Området består av 120 enheter. Utbygger var Drøbak boligbyggelag, som etablerte borettslaget A/L Heer Borettslag som forvaltningsorgan. I 1974 ble borettslaget oppløst og hver beboer ble selveier. Området er i utgangspunktet konstruert med basis i at et borettslag skulle forestå ivaretagelsen av felles anlegg. Ved oppløsningen ble denne forvaltningsordning omgjort et krav om velforening. Forpliktelse til medlemskap i vellet er inntatt som en servitut i de enkelte skjøter. Herav følger at det er en plikt for samtlige beboere å stå tilsluttet Nedre Heer vel. Vellet har egen hjemmeside: <https://nhvel.weebly.com/>

Nedre Heer Vel er en sammenslutning av 120 eiendommer. Velets formål er å ivareta det interessefellesskapet som naturlig

består mellom eierne av de berørte eiendommer, blant annet på grunn av områdets særlige karakter og boligenes spesielle og ensartede arkitektur. I hovedsak vil veleets fellesinteresser omfatte følgende:

- Administrere vintervedlikehold
- Behandle saker som blir vedtatt på årsmøtet
- Administrere innbetaling til Heer Antennelag SA
- Bistå veleets medlemmer i saker/spørsmål som er relevante innen rammen av de saksområder som årsmøtet har besluttet.

Årsavgiften er ulik for boliger som er tilknyttet kommunal vei og de som er knyttet privat stikkvei. Dette er fordi brøyting av privat stikkvei må betales av beboerne på disse veiene. Dette omtales hhv. som lav og høy avgift.

Hoveddelen av beløpet går til Heer Antennelag, HAL SA for tv og internett. Det resterende beløpet pr. husstand går til Uteanlegg AS (brøyting og strøing), vedlikehold av lysmaster (Drøbak Elektriske), kostnader til innkreving av avgiften, bankutgifter, styrehonorar, regnskap og leie av Heer grendehus til årsmøte.

Følgende medfølger boligen ved salg:

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Andre fastmonterte installasjoner medfølger, eksempelvis garderobeskap og bokhyller. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Følgende medfølger ikke:

- Taklamper i stuen, kjøkkenet og begge soverom i 1. etasje
- Vegghyller i stuen
- Knagger i gang og på soverom

ANNET

Følgende moderniseringer/ påkostninger er gjort:

- Nytt rekkverk på terrasse høsten 2023
- Flertall av vegger er malt
- Revet vegg, og åpnet opp inn til kjøkken
- Skiftet ut deler av listverk
- Nytt gulv på kjøkken
- Nytt gulv i gang
- Utbedret gammel råteskade i vegg
- Utbedret deler av det elektriske anlegget
- Installert solskjerming fra Kjells Markiser i stue mars 2023
- Ny plen foran huset
- Revet gammel utestue og lagt singel på denne plassen
- Malt forsiden av fasade
- Byttet ut taklamper i gang, vaskerom og kjeller

RADONMÅLING

Eier opplyser: Måles kontinuerlig via en Airthings Wave-sensor. Målingen viser normale verdier iflg. eier.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1974/9433-2/5ERKLÆRING/AVTALE

27.11.1974

Plikt til medlemskap i Velforening/Grendelag

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KPLAN2023

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.06.2023

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/11356/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23.pdf

Delarealer Delareal: 826 m2

KPHensynsonenavn H310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 826 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Beskk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KPLAN2023

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantyp:e Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 063-1100

Navn HEER BORETTSLAG VEL

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.2001

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/1065/063-1100_bestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 59 m2

Formål: Felles avkjørsel

Delareal: 768 m2

Formål: Boliger

ODEL OG KONSESJON

Det foreligger ikke odel på eiendommen.

Det foreligger ikke konsesjons på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 157 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 300 000,-))

kr 159 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 459 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 474 050,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.4 000)

Oppgjør (Kr.6 500)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Servitutter pr. stk (Kr.172)
Tinglysning urådighet/sikring (Kr.500)
Innhenting av grunnbok (Kr.82)
Visninger x 2 (Kr.5 800)
Foto (Kr.10 000)
Markedspakke (Kr.19 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 6 300 000,-) (Kr.81 900)
Totalt kr. (Kr.143 854)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0052

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige

kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den

er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessant, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

Ane Line Plassen Nordbak
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

Lars Holt Pettersen
Eiendomsmegler
Mob: 41 50 17 03
[/ E-post: lh@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





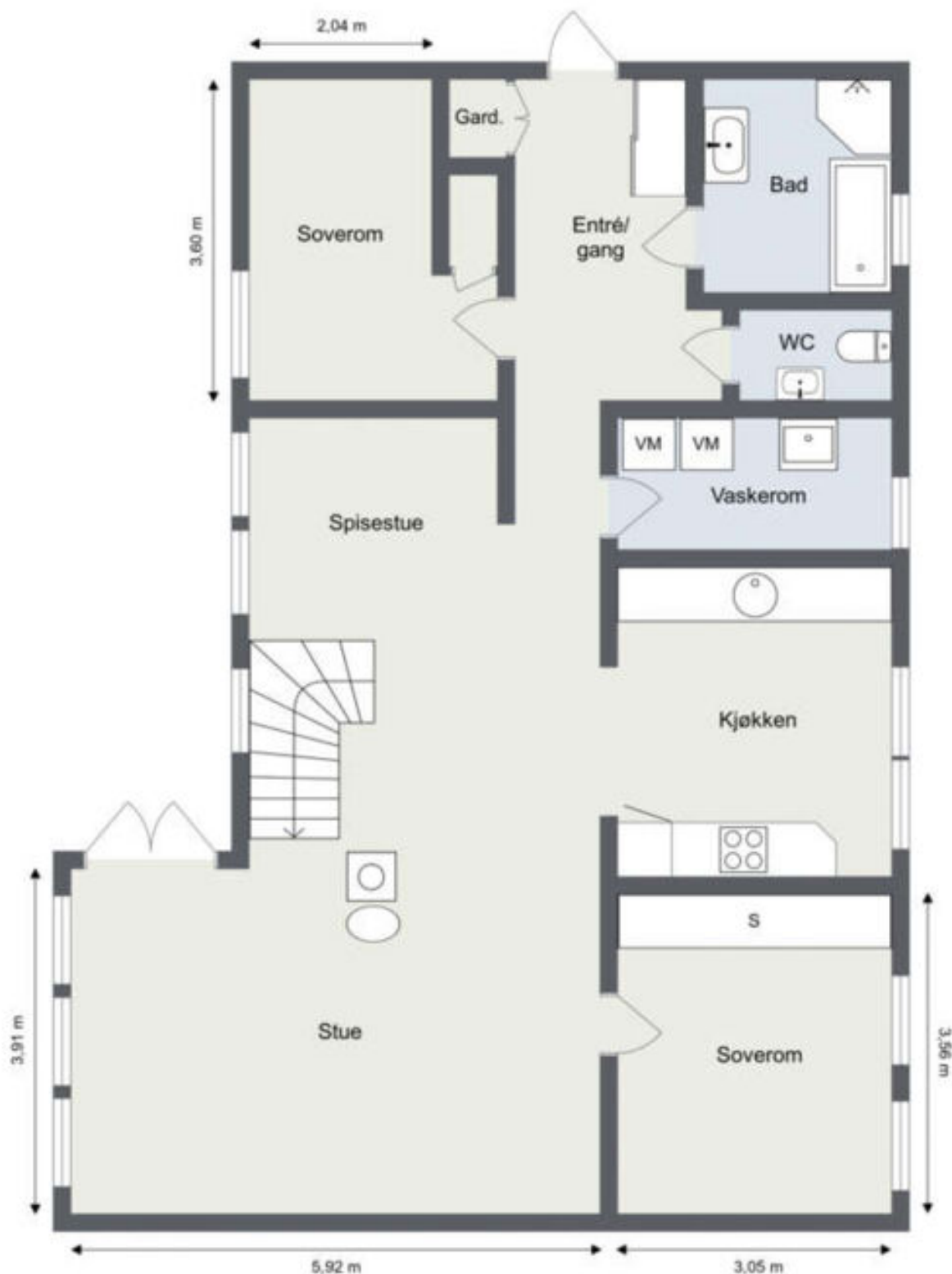


1.etasje



Påls vei 12

1. etasje



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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















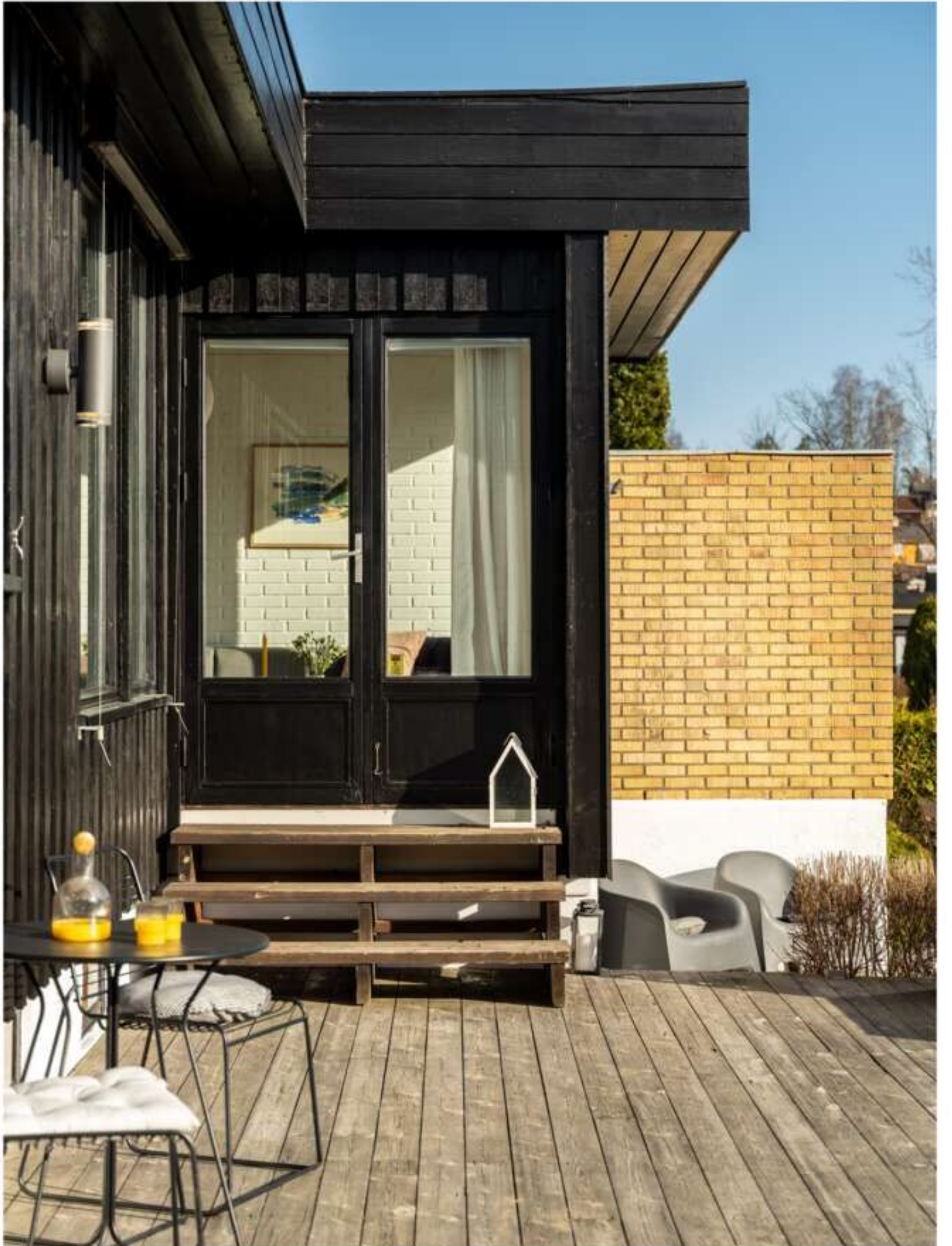














































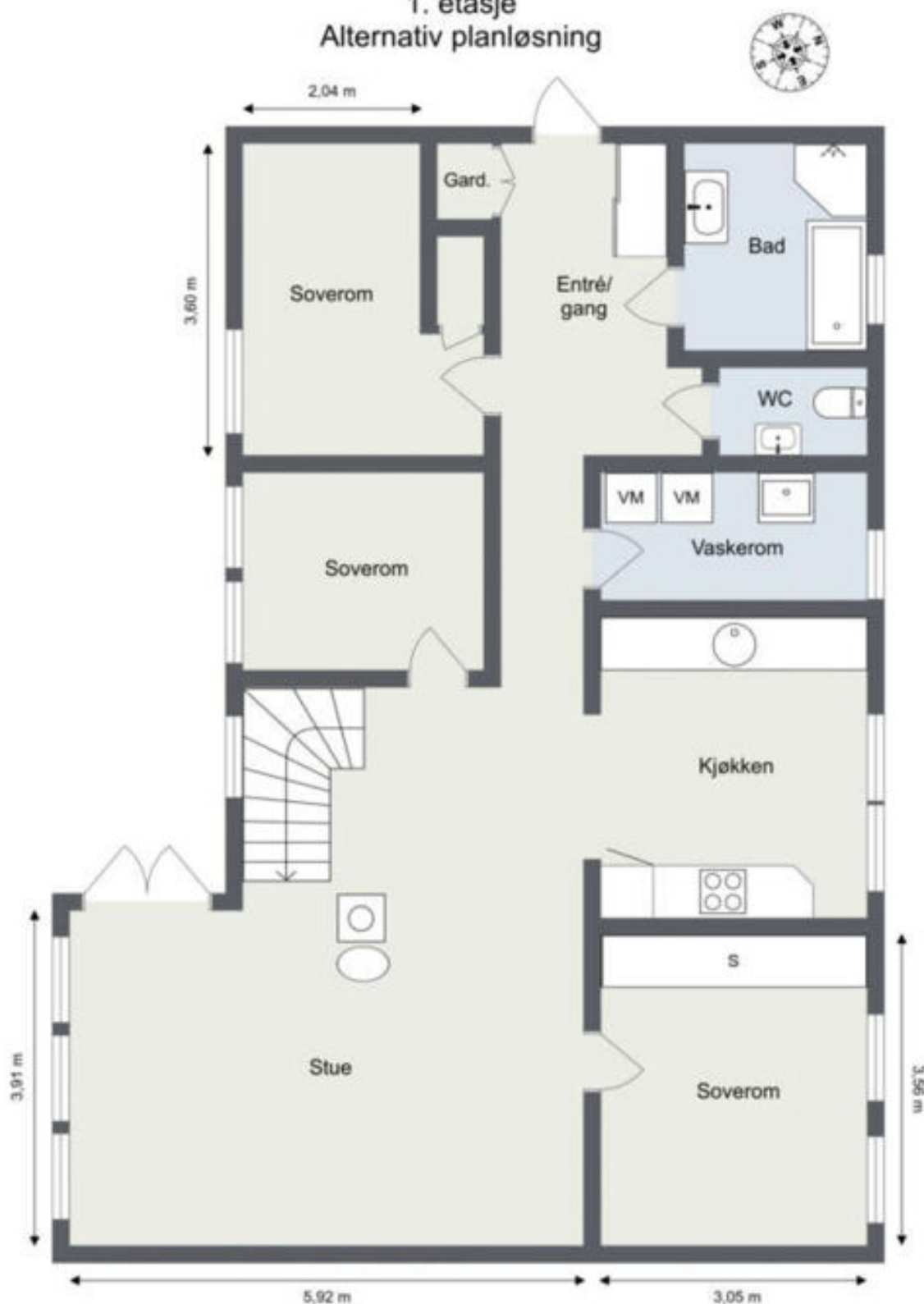






Påls vei 12

1. etasje Alternativ planløsning



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



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













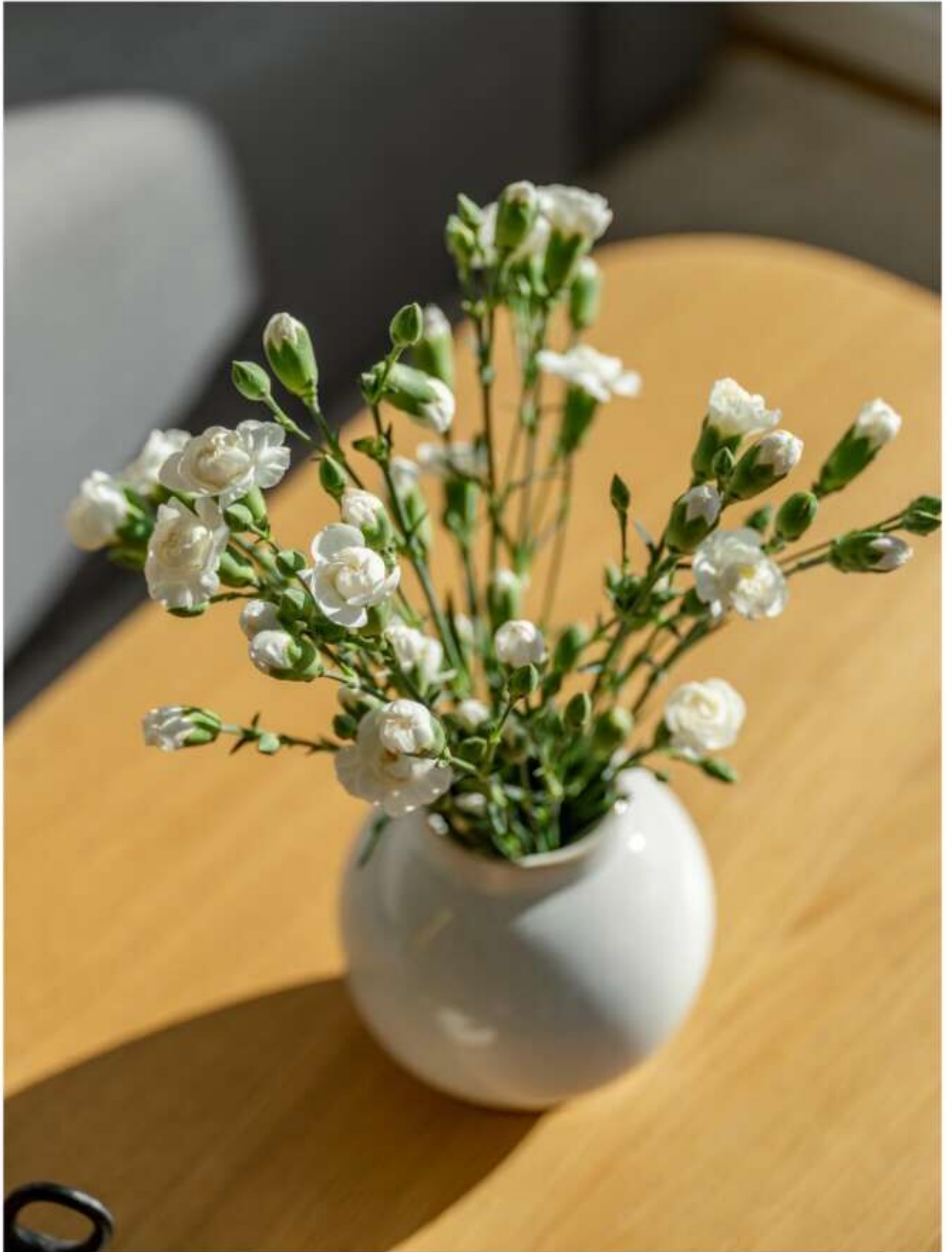






















































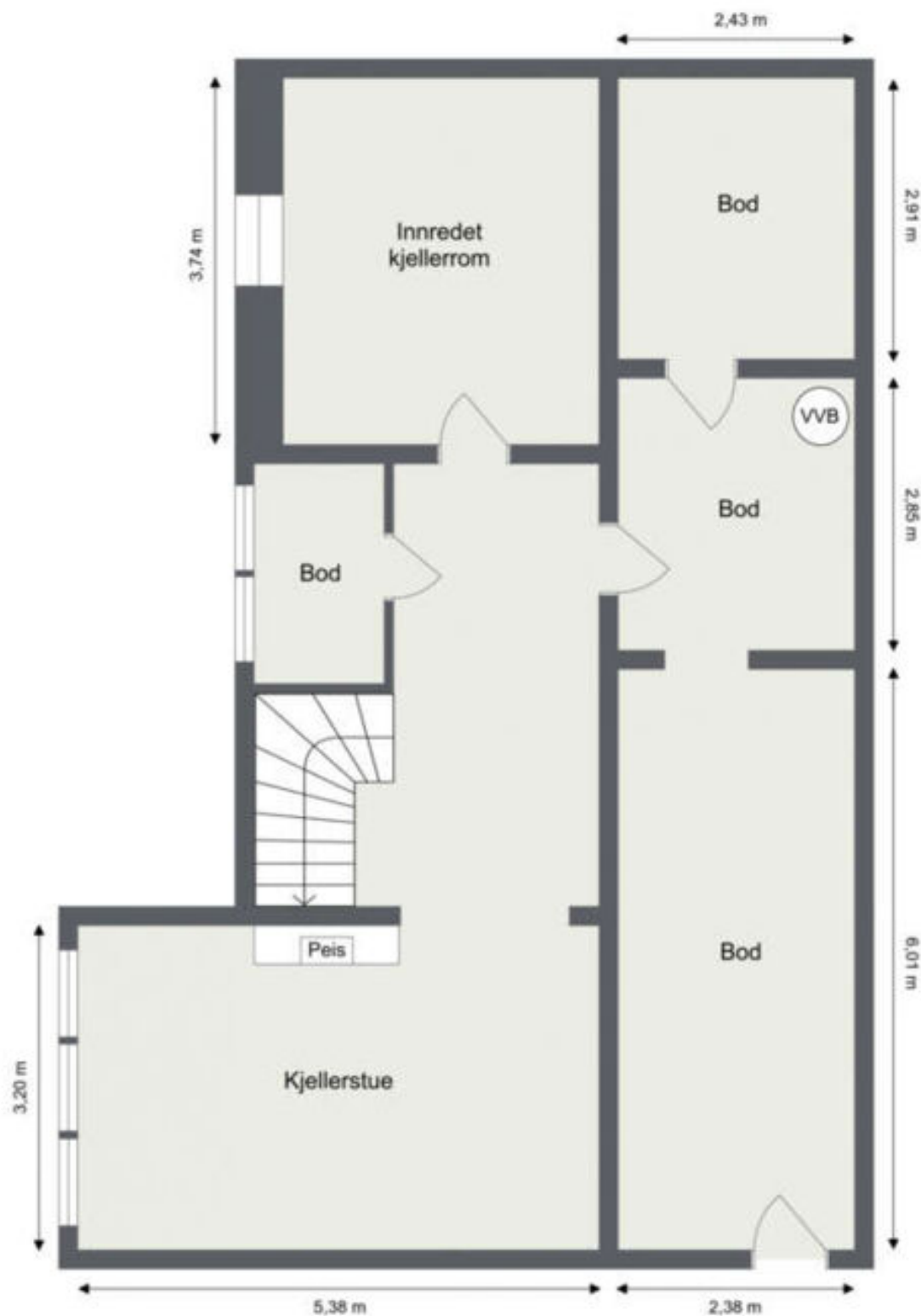


Underretasje



Påls vei 12

Kjeller



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



Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







































12



















































INFORMASJON & DOKUMENTER





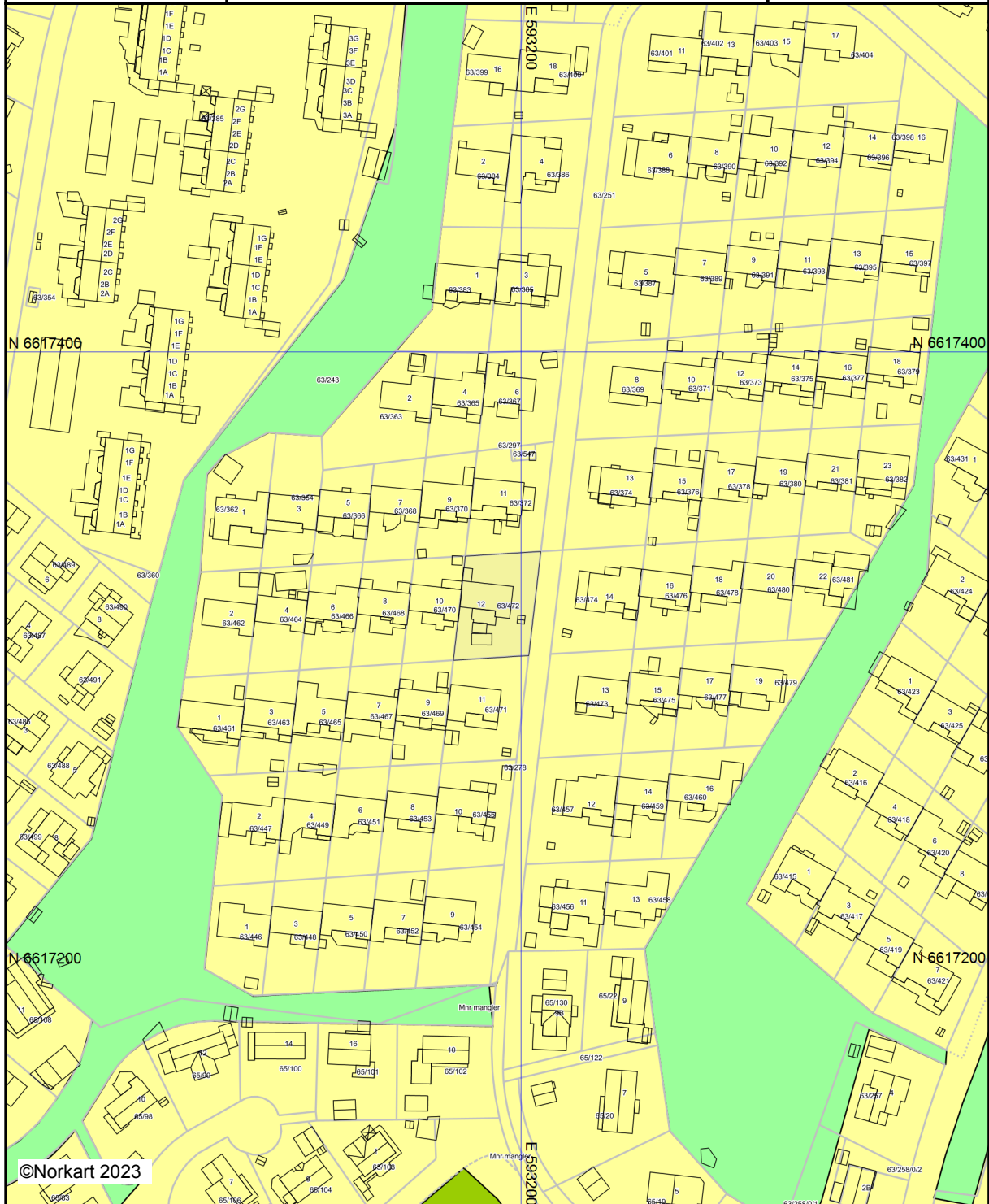
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/472
Adresse: Påls vei 12
Utskriftsdato: 03.07.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastrukt
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - frer
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
	Friluftsområde - nåværende
	Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg - framtidig
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Sykkelveg - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25. 1)

Område for boligbebyggelse

- a) Kjede-/rekkehus inntil 1 etasje
- b) Kjeller kan graves ut.
- c) Utvidelse av opprinnelig bolig og/eller garasje/carport kan tillates som vist i plankartet og målsatte tegninger datert 23.04.2001, revidert i h.h.t. vedtak 5.3.03.

Boliger i områdene B og D kan plassere garasje på inntil 6.25x3.5 m i eller i direkte tilknytning til opprinnelig innkjørsel dersom betingelsene om avstand til adkomstvei i pkt e) nedenfor og begrensninger ihht byggelinje mot offentlig vei overholdes.

- d) Verandaer, terrasser eller overbygget uteoppholdsarealer uten vegger skal ikke overstige 36 m² og må underordnes hovedbyggningsstrukturen.
- e) Garasje kan ikke plasseres nærmere senterlinje felles adkomstvei enn 7,5 m dersom plassen foran garasjen er eneste ekstra parkeringsmulighet på eiendommen. Dersom annen biloppstillingsplass på minimum 6x2,5 m finnes/opparbeides, og i sin helhet ligger utenfor adkomstvei, kan garasje plasseres inntil 5 m fra senterlinje vei
- f) Bygningene skal ha flate tak og enhetlig gesimskasser.
- g) Brannskillere skal være gjennomgående og utføres i gul teglstein.
- h) Carport på inntil 6,25 x 3,5 m tillates for husrekkene med nordvendt adkomst.
- i) Byggegrensene langs Oberst Eriksensvei og Heer veien er 10 meter fra senterlinje vei, langs Heer terrasse er byggegrensen 8 meter fra senterlinje vei. Innenfor

disse byggegrensene tillates ikke oppført noen form for bygg.

- j) Frittliggende uthus/redskapsbod eller lignende på inntil 15 m² kan anlegges i bakhagene utenfor byggegrensen mot offentlig vei.
- k) Innenfor frisiktssonene tillates ikke vegetasjon eller andre tiltak over 50 cm.
- l) Boliger i endeseksjon mot offentlig vei kan oppføre garasje/bod som forlengelse av huset begrenset av byggegrense mot vei, dog med maksimal bredde 4 m.
- m) Boliger i endeseksjon mot friareal kan oppføre garasje/bod som forlengelse av huset ut til tomtengrense, dog med maksimal bredde 4 m.
- n) Ved tilbygg til endeseksjoner mot vei og friområder skal ny gavlvegg oppføres i gul tegl. Bygningenes opprinnelig vindusutformning skal opprettholdes. Oppdeling av vindusflater, løse sprosser o.l. tillates ikke.

2. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL. § 25.)

- a) I friområdene kan det opparbeides anlegg for lek, rekreasjon og friluftsliv, samt turveier og gangstier.
- b) Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.
- c) Nødvendig skjøtsel kan tillates av kommunen.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Offentlig vei

4. FELLESAREAL (PBL. § 25. 7)

Felles adkomst

- a) Felles adkomst gjelder for alle naturlig tilgrensende eiendommer og til friluftsområdene.

5. FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Reguleringsplan for Heer vedtatt 24/9-64 oppheves for den del som er sammenfattende med denne plan.

-----oo00oo-----

MÅLSATTE SKISSER TIL REGULERINGSENDRING HB-VEL

Rådmannens endringsforslag 23.04.2001.

Revidert etter mindre vesentlig endring av skissene 5.3.03, sak 34/03 i plan og utvikling.

Forklaring til skissene

HB-vels område har jeg delt opp i 4 hovedkategorier, ut fra bebyggelsesstrukturen sett i fugleperspektiv:

A -Områdene :

Rekker med utkjøring mot syd og en «trapping» oppover fra vest mot øst.

B-Områdene:

Rekker med utkjøring mot nord og en «trapping» oppover fra vest mot øst.

C-Områdene:

Rekker med utkjøring mot syd og en «trapping» nedover fra vest mot øst.

D-Områdene :

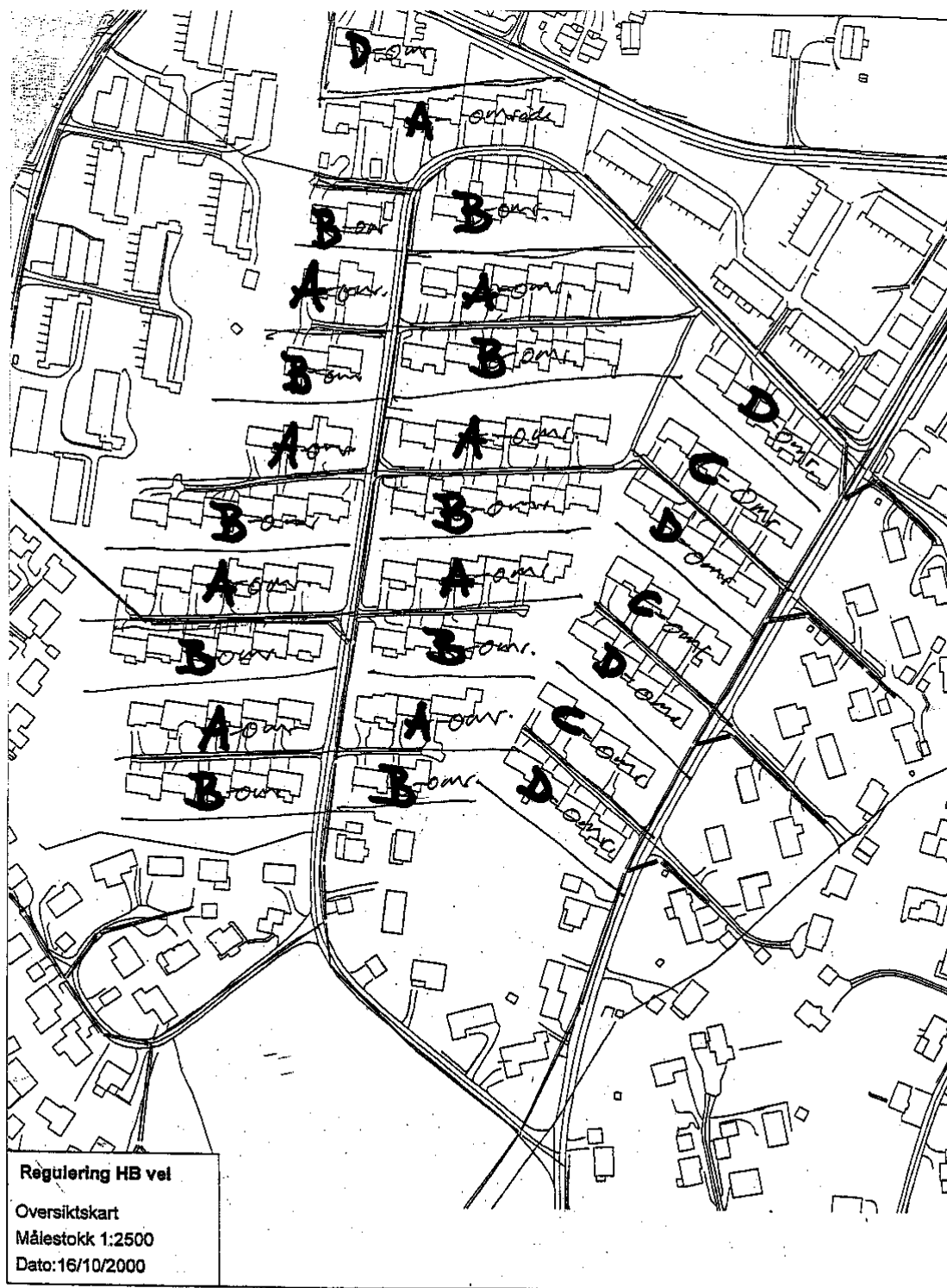
Rekker med utkjøring mot nord og en «trapping» nedover fra vest mot øst.

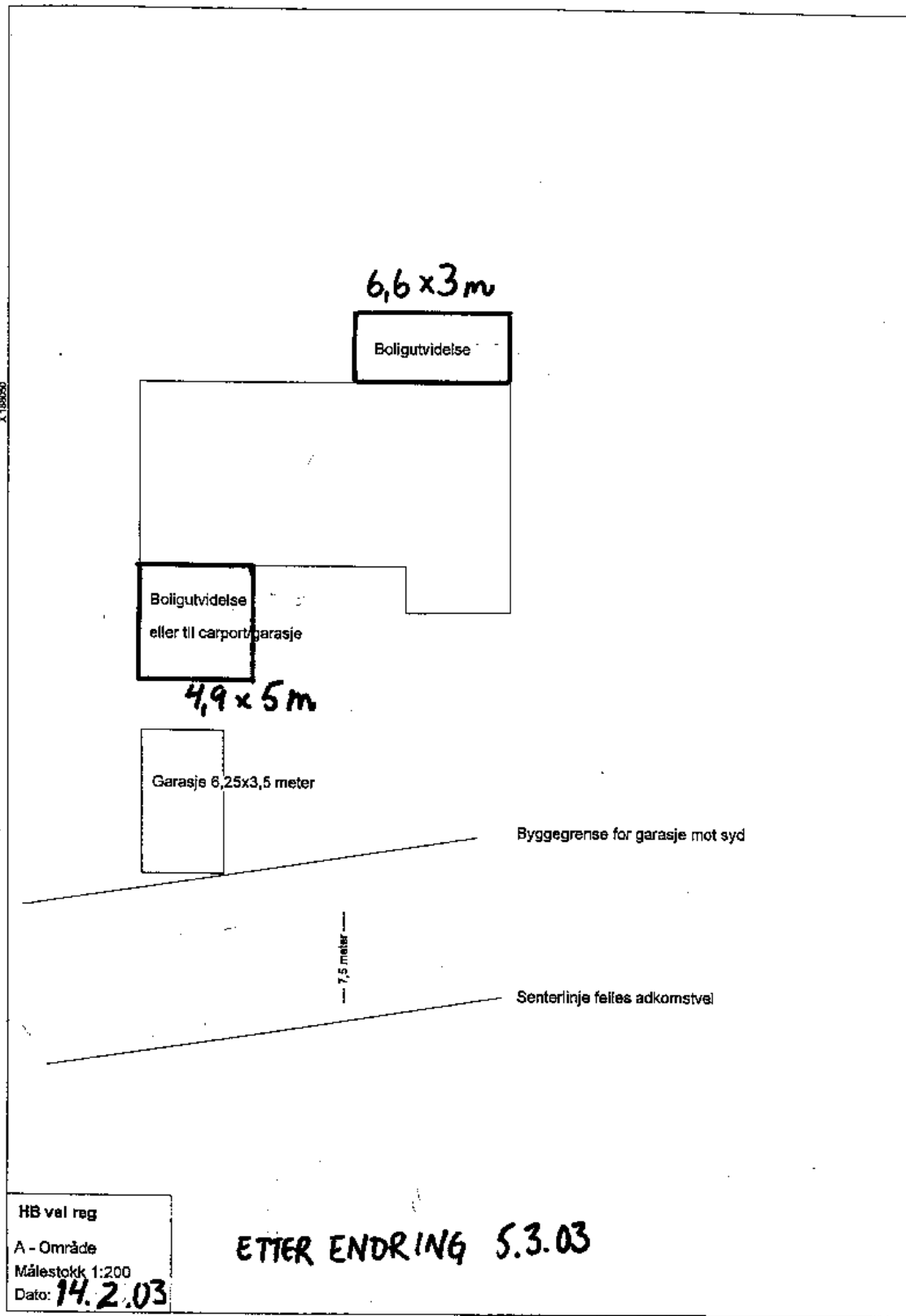
3 tomter mot Oberst Eriksens vei skiller seg ut. Her bør frittstående garasje kunne plasseres utenfor byggegrensene.

23.04.2001

revidert etter vedtak 5.3.03

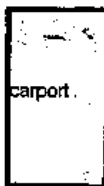
Oversiktskart neste side





X 15000

3,5 x 6,25 m



3 x 6,6 m

Boligutvidelse



4,9 x 5 m

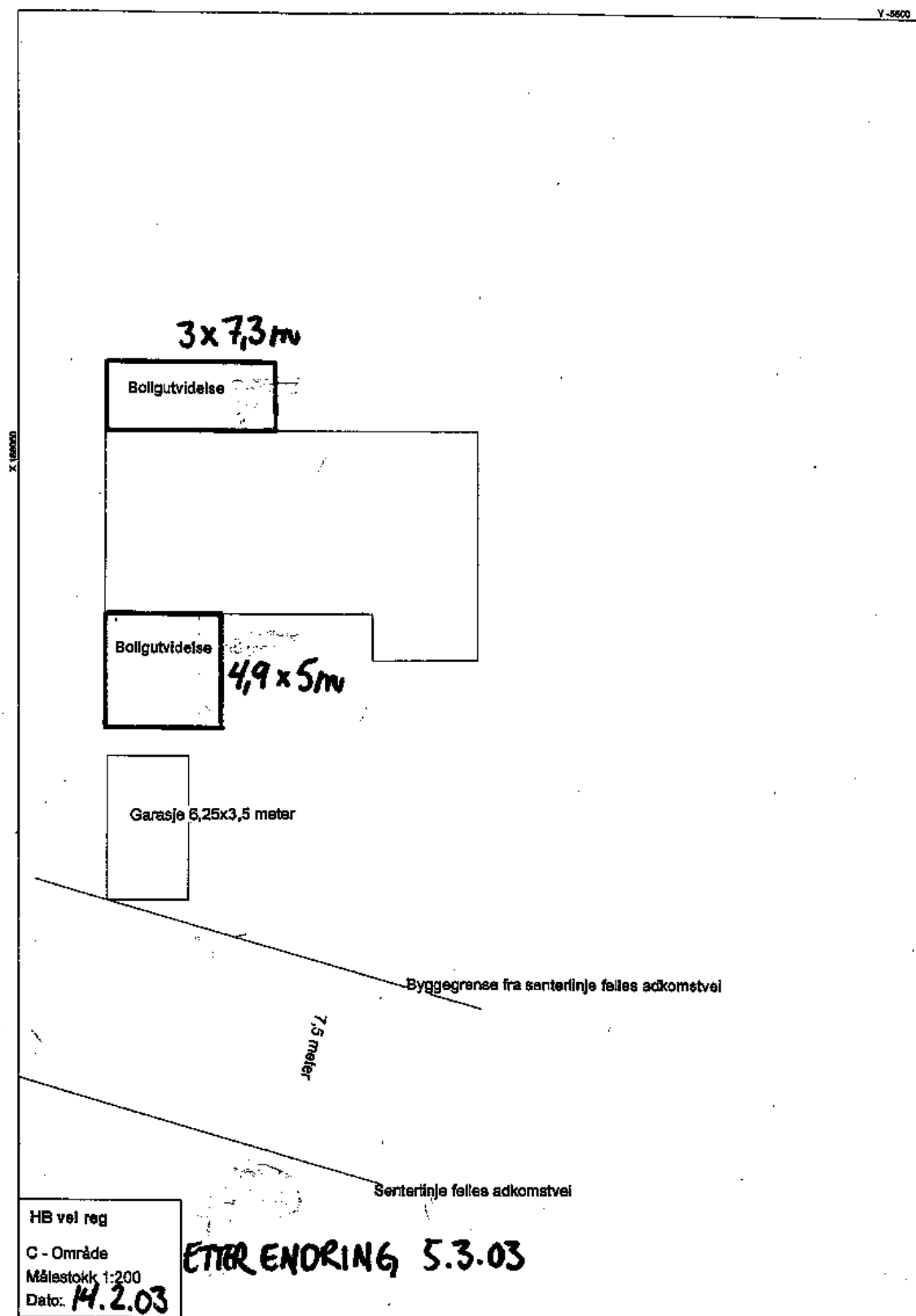
HB val reg

B - Område

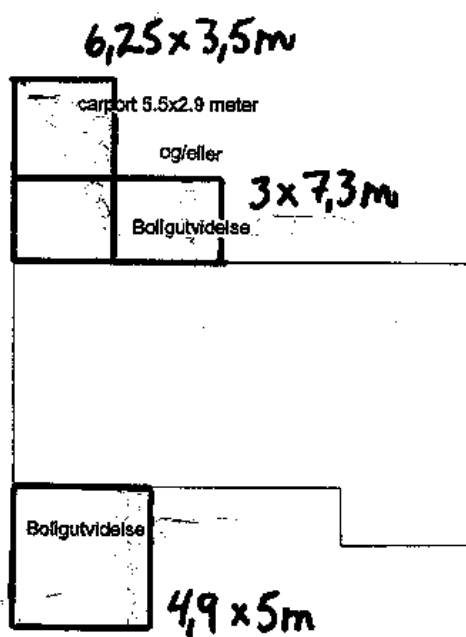
Målestokk 1:200

Dato: 14.2.03

ETTER ENDRING S.3.03



X 14500



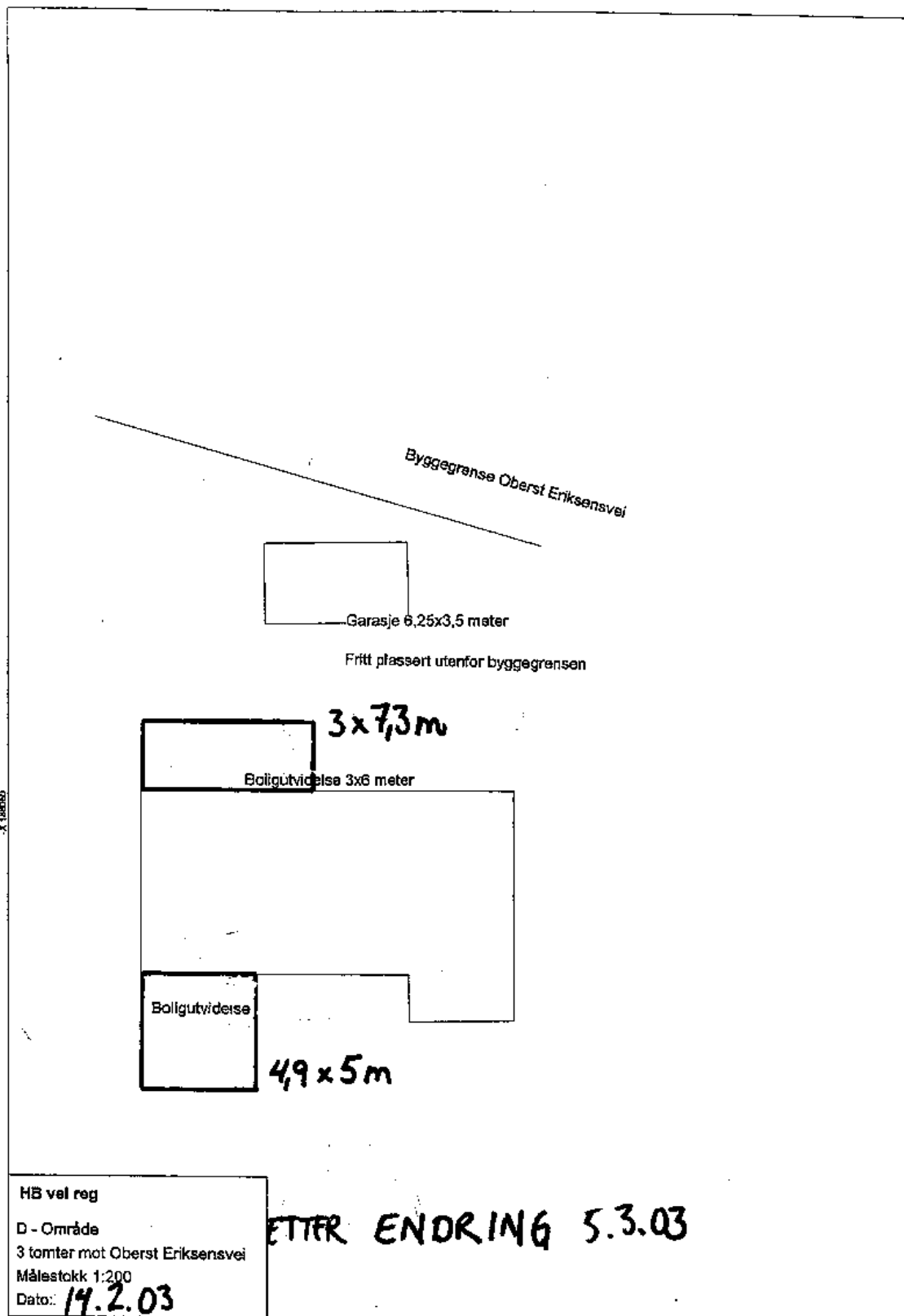
HB vel reg

D - Område

Målestokk 1:200

Dato: 14.2.03

ETTER ENDRING 5.3.03





Frogn kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/472
Adresse: Påls vei 12
Utskriftsdato: 03.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Eiendom: 63/472
Adresse: Påls vei 12
Utskriftsdato: 03.07.2023
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Almenntilleggsformål barnehage
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Turveg
	Privat veg
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Detaljeringgrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Turveg
	Landbruksformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

📍 Påls vei 12, 1445 DRØBAK

📖 FROGN kommune

gnr. 63, bnr. 472

Areal (BRA): ENEBOLIG 181 m², GARASJE 18 m²



Befaringsdato: 18.03.2024

Rapportdato: 20.03.2024

Oppdragsnr.: 18333-1713

Referansenummer: LL7975

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 straktiltak 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

Kjedet bolig over to plan. Beliggende i veletablert boligområde på Heer nær Drøbak.

Boligen har hovedinngang i 1.etg. og intern trapp til kjeller.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon. Det må påregnes betydelige utbedringer, oppussing og generell oppgradering.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Frittstående dukkehus/utebod i hagen er ikke vurdert eller omtalt nærmere.

Opparbeidet tomt med hage og beplantning.

Parkering på egen gårdsplass og i garasjen.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Drøbak og Frogn

Grunnkrets: Heer

Valgkrets: Heer

Skolekrets: Heer

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ENEBOLIG

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etasje, bolig	97	0	0	97
Kjeller, bolig	74	0	0	74
Utebod (tilknyttet boligen)	0	10	0	10
Sum	171	10	0	
Sum BRA	181			

GARASJE

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Garasje	0	18	0	18
Sum	0	18	0	
Sum BRA	18			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG

- Det foreligger ikke tegninger

Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen som stemmer med dagens bruk.

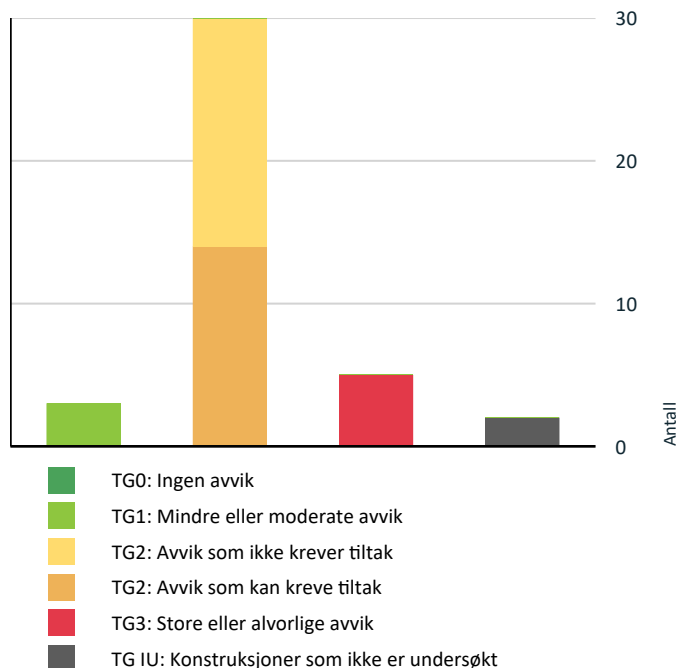
GARASJE

- Det foreligger ikke tegninger

Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen som stemmer med dagens bruk.

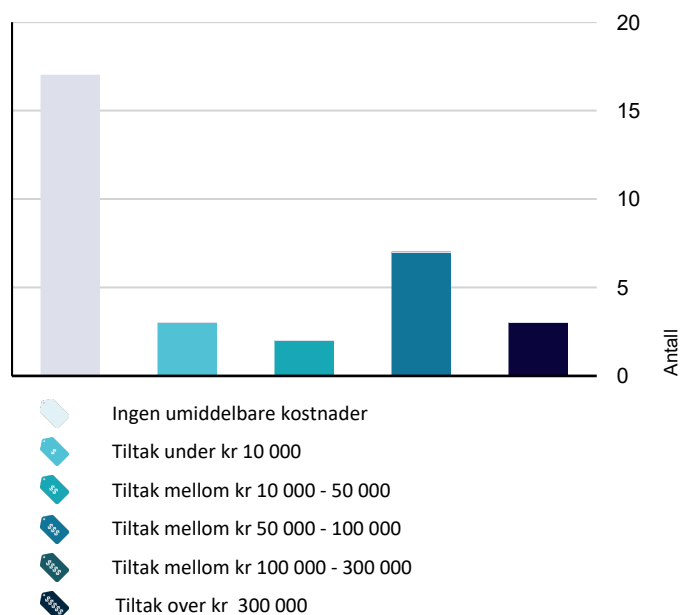
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.

Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt.

byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-

kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og

rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1.etasje, bolig > Baderom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje, bolig > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utebod [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje, bolig > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje, bolig > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje, bolig > Separat toalett > Ventilasjon separat toalett	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
!	Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
!	Utvendig > Terrasseplating	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille 1.etg.	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje, bolig > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje, bolig > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje, bolig > Separat toalett > Overflater og konstruksjon	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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Iflg. Eiendomsveri

Standard

Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: -
Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen iflg. Frogn kommune.

Takstmann er ikke kjent med evt. byggt teknisk dokumentasjon for boligen da det ikke er tilgjengelig hos kommunen. Dvs. oppbyggingen av de ulike konstruksjoner er ikke vurdert utover det som er synlig uten inngrep i konstruksjonene.

Vedlikehold

Det må påregnes betydelig utbedringer, oppussing og generell oppgradering.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekking av tjæreapp/asfaltapp. Det ble lagt ny takpapp i 2011. Det gis TG1 kun pga. alder.
Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Adkomst via frittstående stige.

Det var snø på yttertaket på befaringsdagen som gir en begrenset vurdering.



Taktekking



Takrenne



Taktekking



Taktekking

! TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på 2 stk. luftehatter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men hold luftehattene under jevnlig oppsyn mht. rust og tett takpapp rundt alle rørføringene gjennom yttertaket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Originale yttervegger. Isolasjonsforhold og øvrig oppbygging av i yttervegger mht. dampsperre, vindsperre, utlekting o.l. er ikke vurdert da det krever inngrep i yttervegger.

TG1: Ny kledning på deler av fremsiden juli 2023. Forside av huset malt høsten 2023. Skiftet panelbord på sydvegg i 2017.

TG2-3: Eier oppdaget råteskader i bunnsvill og stenderverk i yttervegg (stueveggen) juni 2024. Det ble gjort midlertidige tiltak/utskifting av trekonstruksjoner med råte. Arbeidet ble gjort ved egeninnsats av dagens eier. Arbeidet ansees som ikke fagmessig utførelse da eier ikke er fagmann/tømrer. Utbedret med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen steder mangler med musebånd på baksiden (underkanten) av overliggende panel (f.eks. metallbånd eller trekloss) slik at det er enkelt for mus/gnagere å komme inn i ytterveggskonstruksjonen.

Det er lite lufting i konstruksjonen da det er benyttet ganske tette klosser for tilsvarende funksjon som musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere musebånd/trekloss der dette mangler.

Det må påregnes fagmessig utførelse av stueveggen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig kledning.



Fasade



Utvendig kledning.



Manglende musebånd/trekloss.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Svakt skrånende pulttak konstruksjon. Det er synlig lufting i gesimskasse.

Takkonstruksjonen er gjenbygd dvs. ikke synlig uten inngrep i konstruksjoner. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er trolig bærende ståldragere i takkonstruksjonen (da det er benyttet i området ved uteboden) men ikke konstatert nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Eier har opplevd kondens/drypp innendørs ved væromslag til kaldt vær fra takbjelke over skillevegg til hovedsoverom.

Det var ingen synlige skjolder/drypp e.l. i det aktuelle området på befaringsdagen.

Dette kan skyldes ikke tilfredstillende dampsperre i konstruksjonen men det er vanskelig å vurdere dette nærmere uten inngrep. Takstmann har ikke gjort inngrep i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Vær klar over forholdet. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak fordi det er vanskelig å vurdere slikt uten inngrep i takkonstruksjonen.

Det må påregnes å undersøke yttertakskonstruksjonen nærmere (ved inngrep), må gjøres av tømrer/fagmann. Kostnadsvurdering er ikke gjort, da det ikke er mulig uten å vite omfanget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufting av takkonstruksjonen.

Vinduer

Originale og eldre vinduer i treramme.

Eier opplyser om fukt i ett av vinduene i stue, ikke utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Originale/gamle vinduer med den vær- og bruksslitasje det medfører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utskifting av originale/gamle vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Originalt vindu.



Nyere isolérglass, originale karmar.

! TG 1 Vinduer - 2

Nyere vinduer fra 2008 og 2010.

Årstall: 2008



Fra 2010.



Datert 2010.



Datert 2008.



Fra 2008.

! TG 2 Vinduer - kjeller

Originale vinduer i treramme.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

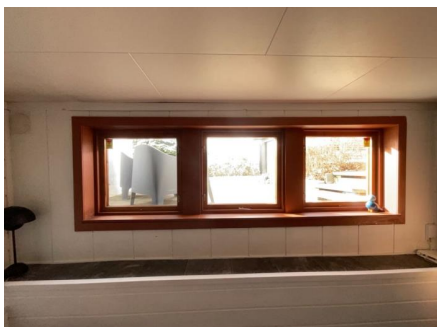
Vinduer med vær- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av kjellervinduer.

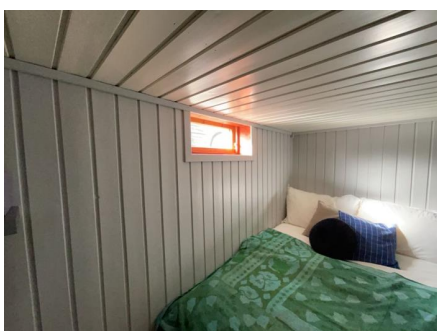
Tilstandsrapport



Kjellervindu



Kjellervindu



Kjellervindu

TG 3 Terrassedør

To-fløyet terrassedør i treverk.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe råte i treverket. Malingsavskalling. Dørbladet subber mot dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malingsavskalling



Sprekkdannelse/råte.

TG 2 Kjellerdør

Kjellerdør med elde og slitasje.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting men ikke umiddelbart behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellerdør



Kjellerdør

Inngangsdør

Inngangsdør i treverk. Fra byggeåret.
Nyere Yale elektronisk kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

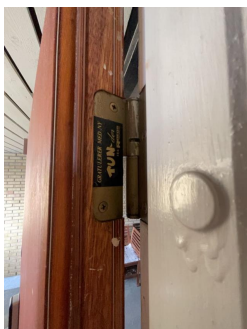
Inngangsdør med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

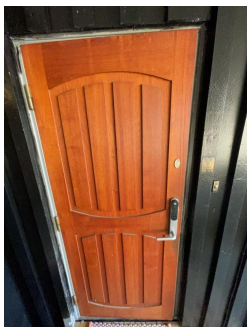
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Typsertifisering



Kodelås



Inngangsdør



Uoriginalt låsebeslag.

Terrasseplattning

Tilstandsrapport

Terrasseplating i treverk, eldre type. Det er montert nyere rekkverk. Rekkverk på én side er fjernet. Fundament er ikke vurdert da det krever inngrep i terrassekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseplating med generell elde, vær- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer/utskifting av det mest værslitte materialet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasseplating

Utvendige trapper

Støpt betongtrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsavskalling. Elde og slitasje.

Det mangler håndløper på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold.

Det anbefales å montere håndløper.

Utebod

Oppført i uisolert bindingsverk. Det er tregulv, oppbygging av fundamentering er ikke kjent for takstmann da det krever inngrep. Det er en bruksslitt utebod.

INNENDIG

Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Laminat. Fliser. Malte fliser. Betong.

Veggflater består av: Malt brystningspanel. Malte plater. Teglstein. Malt og umalt leca.

Himlinger består av: Takess plater.

Det er normal bruksslitasje. Varierende materialer og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis for overflater med ujevne avslutninger, høy alder og generell slitasje. Stedvis lokale ujevnheter. Noen uferdige og/eller ikke fagmessige arbeider.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes overflateoppussing. Det bør påregnes avretting av lokale ujevnheter.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille 1.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/SPISESTUE/GANG 1.ETG.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 26 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: KJELLERSTUE OG GANG I KJELLER

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 46 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Skjevheter og lokale ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

! TG 1 Radon

Eier opplyser: Måles kontinuerlig via en Airthings Wave-sensor. Målingen viser normale verdier iflg. eier.

! TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted: Nyere peisovn i stue. Original peis i kjeller.

Type pipeløp: Murt pipe evt. elementpipe.

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipeløp: 4 synlige sider i 1.etg. I kjeller er det ingen synlige sider, disse er kledd med teglstein.

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originalt pipeløp, original peis.

Det har ikke vært dokumentert kontroll utført av Brann- og Redningsetaten i kommunen.

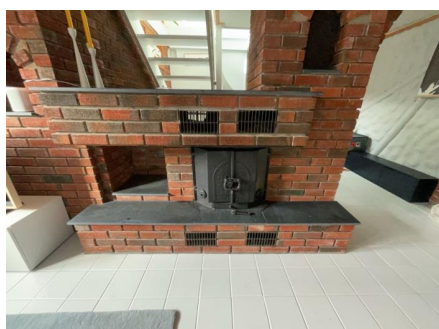
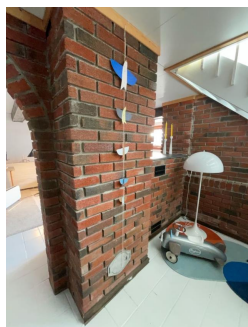
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsteder utført av Brann- og Redningsetaten i kommunen mht. sikkerhet da det ikke har vært gjort tidligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da det var synlig og tilgjengelig grunnmur flere steder i kjeller. Dvs. det ble ikke foretatt hulltaking i utforede vegger (vegger som er kledd med panel, tapet e.l.). Det må påregnes tilsvarende fuktinnhold eller mer i grunnmur bak utforede vegger.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag i kjellergulv.

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 påregnes tiltak mht. utvendig drenering.

Det anbefales å åpne deler av utforede vegger for å se tilstanden mellom grunnmur og utforet veggflate mht. fukt.

Det anbefales å ha høyere temperatur og bedre ventilasjon i kjeller/boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktutslag med Protimeter fuktapparat.



Fuktutslag med Protimeter fuktapparat.



Salt- og fuktutslag.



Fuktutslag med Protimeter fuktapparat.

Innvendige trapper

Heltre trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

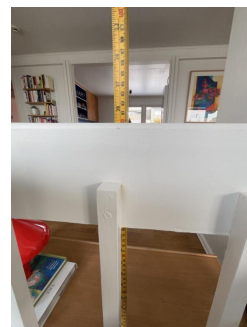
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

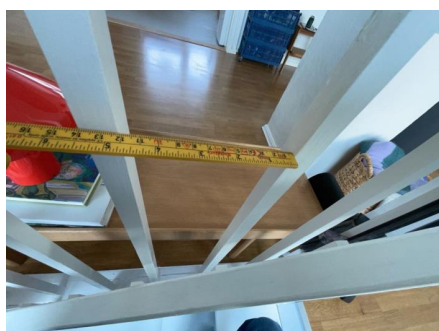
Tilstandsrapport



Trapp



Rekkverkshøyde



Åpninger i rekkverk er mer enn 10cm.



Åpninger mellom trinn er ca. 15cm.

Innvendige dører

Originale innerdører. Det er nyere dørhåndtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med elde og slitasje. Håndtak er noe slappe dvs. står ikke i opprinnelig posisjon.

Konsekvens/tiltak

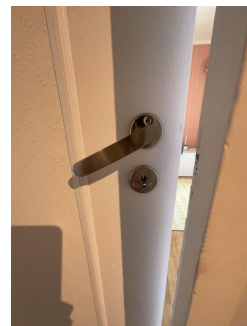
- Tiltak:

Det anbefales å utskifte innerdører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innerdør



Slapt håndtak.

VÅTROM

1. ETASJE, BOLIG > BADEROM

Generell

Det er et eldre badkamerom med trolig originale konstruksjoner og røropplegg/sluk.

Det er ingen tilfredsstillende membranløsninger.

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. plassering under dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at vaskerommet fungerer til sitt bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Baderom



Baderom

1. ETASJE, BOLIG > BADEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på separat toalett mot baderommet uten å påvise unormale forhold. Dette gis TG0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke foretatt hulltaking i himling i underliggende bod pga. risiko for å gjøre skade på eksisterende konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner/etasjeskille. Det var synlige fuktskjolder i himling i boder som indikerer tidligere drypp/lekkasje fra overliggende røropplegg/sluk. Dette gis TG2.

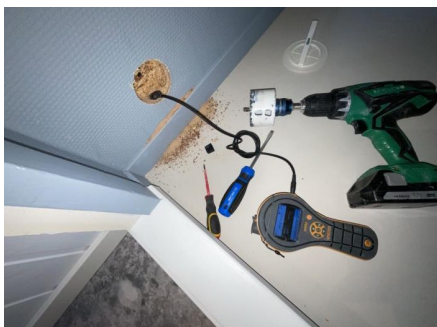
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himling i kjeller må åpnes i sin helhet for å vurdere trebjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

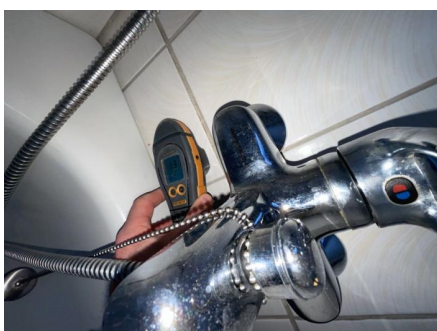
Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat ga ikke utslag her.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat ga ikke utslag her.

1. ETASJE, BOLIG > VASKEROM

Generell

Det er et eldre vaskerom med trolig originale konstruksjoner og røropplegg/sluk.
Det er ingen tilfredstillende membranløsninger.

Eier opplyser at vaskerommet fungerer til sitt bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerom



Sluk

1. ETASJE, BOLIG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk med piggelektrode nederst på vegg bak røropplegget. Det var ingen unormale fuktutslag. Dette gis TG0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

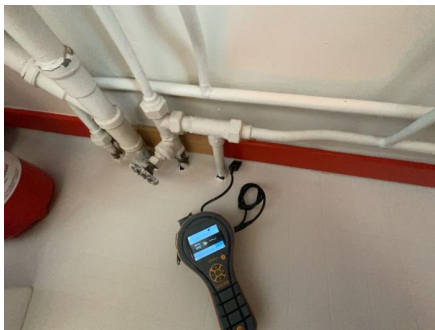
Det ble ikke foretatt hulltaking i himling i underliggende bod pga. risiko for å gjøre skade på eksisterende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner/etasjeskille. Det var synlige fuktskjolder i himling i boder som indikerer tidligere drypp/lekkasje fra overliggende røropplegg/sluk. Dette gis TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Himling i kjeller må åpnes i sin helhet for å vurdere trebjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde ikke utslag her.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE, BOLIG > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte fronter, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generell bruksslitasje av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE, BOLIG > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk til over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator med avtrekkskanal ført til gjennom tak.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE, BOLIG > SEPARAT TOALETT

Overflater og konstruksjon

Separat toalett inneholder toalett og servantskap med blandebeholder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

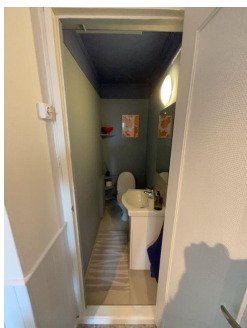
Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom

1. ETASJE, BOLIG > SEPARAT TOALETT

Ventilasjon separat toalett

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i rommet. Det er luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Kobberrør

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra røropplegg blir ikke ledet til drensspalte e.l. i vegg/tak over gulv med sluk.

Tilstandsrapport

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: I kjeller. Ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales i rom med vanninnstallasjoner.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Noe irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekran. Nyere forbruksmåler.



Kuldeutsatt rør.



Irr på rør.



Irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør



Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er luftespalter og/eller lufteluker i de fleste rom men ikke alle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Luftespalte i vindu.



Luftespalter i vinduer.

TG 2 Oppvarming

Varmekabler på badet. Ildsted. Elektriske panelovner.
Varmekabler i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmekabler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG IU Grunnvannspumpe

Det er en grunnvannspumpe under kjellergulvet i den innerste innvendige boden. Eier opplyser at denne fungerer fint og at rørlegger på et tidligere tidspunkt har kommentert det samme.

En grunnvannspumpe ansees å være en spesialkonstruksjon som må vurderes av rørlegger. Takstmann har ikke satt TG på grunnvannspumpen.

Tilstandsrapport



Frittliggende betonglokk over grunnvannspumpen anbefales å sikres med lås e.l. Innside av kummen.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjeller.

Det er pigget en åpning/hull i betonggulv like under berederen, trolig ment som et "sluk", dette ansees ikke som en tilfredstillende løsning. Årstallet "2012" er skrevet på dekelet for hånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

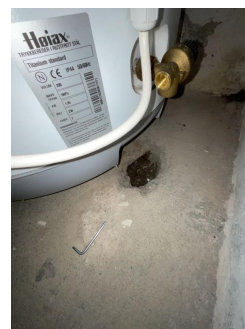
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder



Hull i gulv for avrenning?

Alarm- og signalanlegg

Ringeklokke.

Internett (Global Connect) fiber.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Komfyrvakt: Nei, anbefales.

Innbruddsalarm: Ja

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye 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.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Det ble observert følgende på befaring:

Det er gjort noen oppgraderinger siden 2022 av elektriker bl.a. bytte flere stikkontakter, montere lader for el-bil, fjerne noen gamle brytere og ledninger.

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Hovedsikring: 40 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

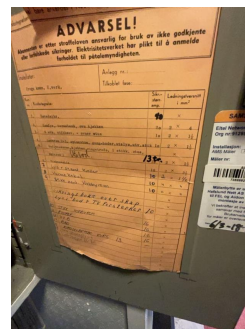
kontroll?

Ja Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. En slik kontroll koster under kr. 10.000,-. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker.

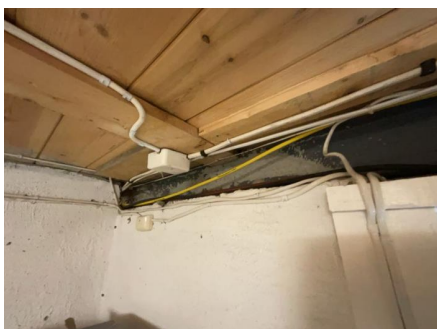
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning



Ikke fagmessig utførelse av ledninger.

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.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat, alder ukjent.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det er ikke gjort grunnundersøkelser.

TG 2 Drenering

Dreneringsforhold er fra byggeåret. Det er synlig grunnmurspapp rundt deler av boligen.

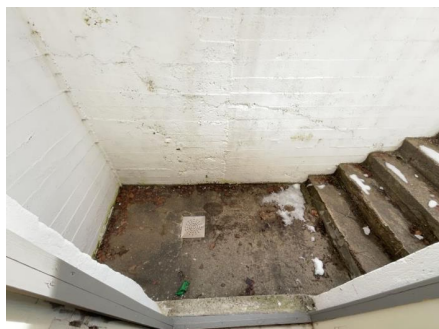
Vurdering av avvik:

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

Grunnmurspappen (sort plast) er ikke festet til grunnmur med topplast. Den er også dels sprukket/utett.

Det må påregnes oppgraderinger av dreneringsforhold. Det må påregnes graving. For vurdering av drenering og kostnad for oppgradering/utbedring bør det innhentes tilbud av utførende firmaer som gjør slikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Drenssluk i bunn av kjellertrapp.



Grunnmurspapp ligger under terreng.



Synlig grunnmurspapp, mangler topplast.



Taknedløpet må ledes vekk fra grunnmur. Det må lages en bedre dreneringsløsning her.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i plasstøpt betong og leca. Det er murt en kant på innside av grunnmur innvendig i kjeller, ukjent for takstmann hvorfor en slik løsning er valgt. Grunnmur er trolig fundamentert på både fjell og løse masser men det er ikke konstatert nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avskalling i grunnmur.

Betydelige skjevheter i kjellergulv, årsak ikke kjent for takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betong grunnmur innendørs.



Betong grunnmur.



Sprekk i teglstein.



Leca grunnmur (kant) på innside av opprinnelig grunnmur.

Terrengforhold

Svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eier opplyste om vanninntrenging etter sterk nedbør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke besiktiget da de er under terreng.

Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950. Minium TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3

Levetid | Kobberrør - Ikke vanlig etter ca. 1975. Anbefalt brukstid 50 år = TG 2

Levetid | PE-rør/plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

For nærmere vurdering må det gjøres av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

GARASJE



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.2018

Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Ukjent for takstmann om det er uestedt ferdigattest for garasjen.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende garasje er oppført med støpt betongdekke og Leca ringmur. Uisolert bindingsverk med vindsperre og utvendig kledning. Pulttak med takpapp. Det er garasjedør i begge ender.

Det er noe saltutslag i ringmuren. Bruksslitt betonggulv.

Garasjen gis hovedsaklig TG1 men saltutslag gis TG2.



Garasje

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

ENEBOLIG

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etasje, bolig	97			97	49	
Kjeller, bolig	74			74		
Utebod (tilknyttet boligen)		10		10		
SUM	171	10			49	
SUM BRA	181					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje, bolig	Entré/gang, Åpen garderobe, Baderom, Separat toalett, Soverom 1, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom 2		
Kjeller, bolig	Gang med trapp, Innredet kjellerrom, Innvendig bod 1 med vvb, Innvendig bod 2, Innvendig bod 3, Kjellerstue		
Utebod (tilknyttet boligen)		Utebod	

Kommentar

Terrasseplatting ca. 49m² (TBA).

Utebod ca. 10m² (BRA-e).

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtetnisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tak høyde målt til 2,38-2,39m +/- i 1.etg.
Takhøyde målt til 2,04-2,19m +/- i kjeller.

AVVIK TAKHØYDE:

For rom høyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Det er rømning fra kjeller via intern trapp i boligen og egen inngangsdør.

AVVIK RØMNING:

Det er ikke tilfredsstillende rømning ut av kjellervinduer. Lysåpning i kjellervinduer er målt til bredde 63cm og høyde 68,5cm.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Underkant av vindusåpningen må være maks. 1m over gulv.

GARASJE

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Garasje		18		18		
SUM		18				
SUM BRA	18					

Romfordeling

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

Kommentar

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Original arkitekttegning var ikke tilgjengelig på saksinnsyn på nett hos Plan- og Bygningsetaten. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
ENEBOLIG	127	44
GARASJE	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Magnus Cappelen Grotle og Siri Østli Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	63	472		0	826.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Påls vei 12

Hjemmelshaver

Grotle, Magnus Cappelen
Jakobsen, Siri Østli

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate/Heer terrasse.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 063-1100

Navn HEER BORETTSLAG VEL

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.2001

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/1065/063-1100_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 59 m

Formål Felles avkjørsel

Delareal 768 m

Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Om tomten

Svakt skrånende tom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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.

• 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/LL7975>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

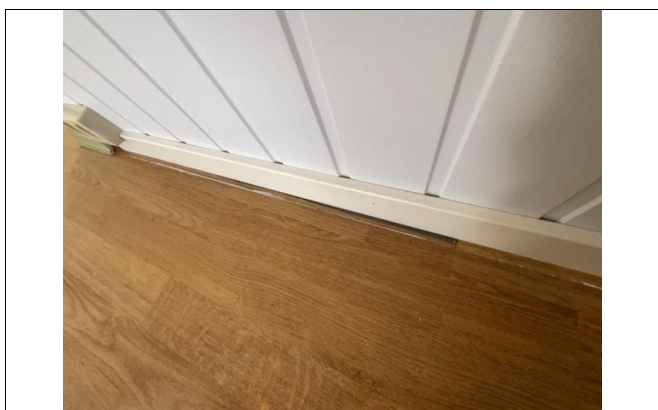
Andre bilder



Ukjent innkassing.



Glipper i overgang vegg- og takflate.



Glippe mellom parkett og listverk.



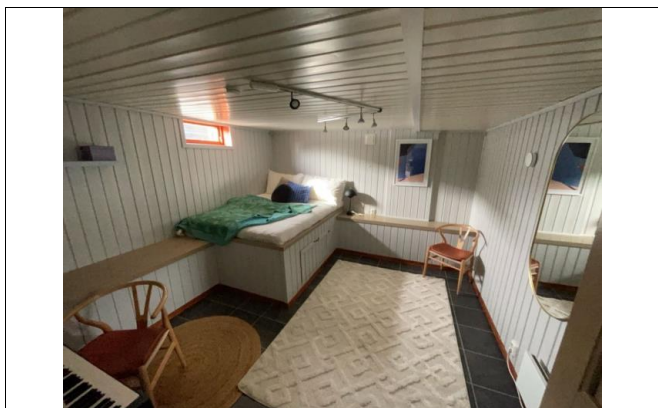
Unøyaktig utførelse.



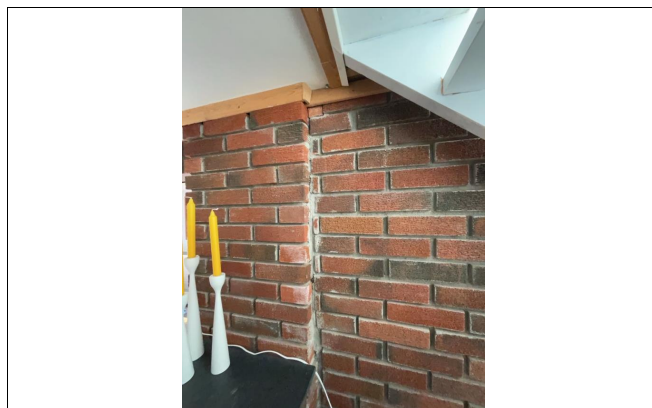
Innkassing langs grunnmur i kjeller er ikke undersøkt nærmere da det krever inngrep i konstruksjonen. Det opplyses å være synlig fjell bakenfor. Ikke kontrollert av takstmann.



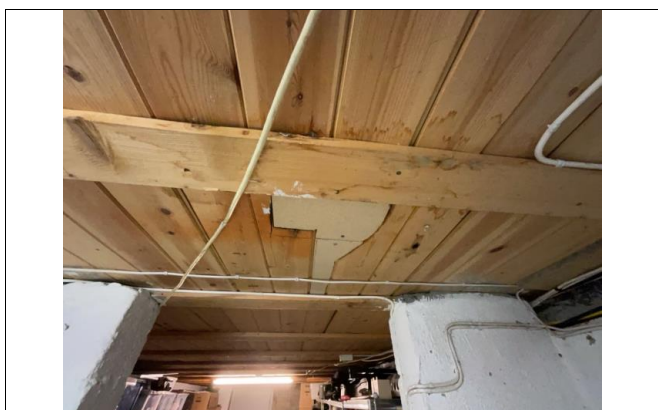
Fuktskjold i kjellertak under baderommet. Protimeter fuktapparat gjorde ikke utslag ved fuktsøk med piggelektrode i treverket.



Innkassing langs grunnmur.



Glippe i veggskjøt.



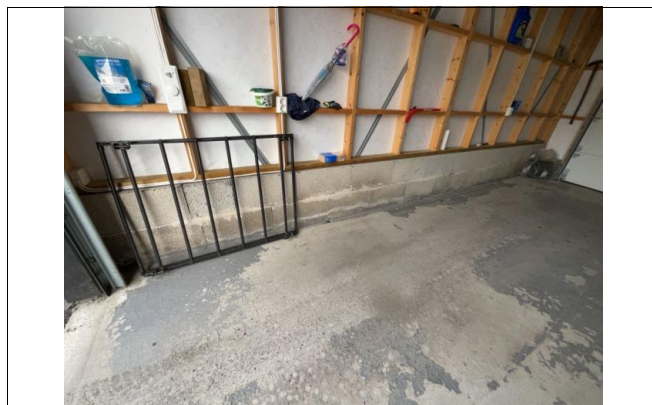
Fuktskjolder i himling. Det er tidligere laget en åpning i himling, årsak ikke kjent for takstmann.



Garasje



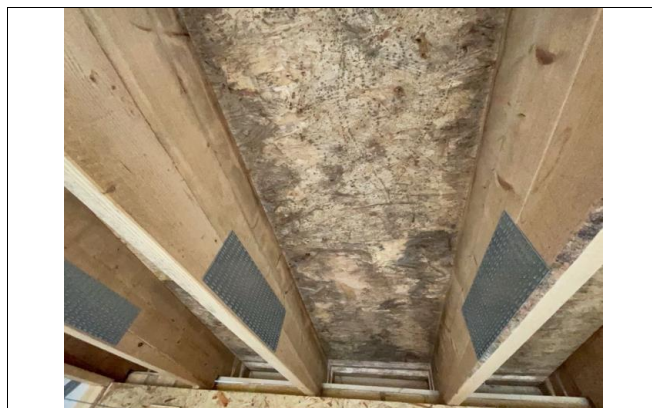
Garasje



Garasje



Garasje



Svertesopp på underside av takflaten.



Garasje



Iflg. eier: Vanninnsig her til kjeller ved sterk nedbør i feb. 2024.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240052
Adresse	Påls vei 12		
Postnr.	1445	Sted	Drøbak
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 4 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalnr	6161975
Selger 1 Fornavn	Magnus Cappelen	Etternavn	Grotle
Selger 2 Fornavn	Siri Østli	Etternavn	Jakobsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vann inn i ene kjellerboden februar 2024, etter store mengder snø og regn smeltet på baksiden av huset. Dette skjedde mens det var frost i bakken.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Skjevt gulv i begge etasjer. Ingen endring fra vi overtok huset i 2022.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Råteskader i bunnsvill og stenderverk i stueveggen juni 2024. Utbedret med egeninnsats. Fukt i ett av vinduene på stua, ikke utbedret.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Litt maur i kjelleren på våren, "skrukke troll" i kjelleretasjen på vår og sommer. Ingen skader som følge av disse.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt rekkverk september 2023, ny kledning på deler av fremsiden juli 2023. Forside av huset malt høsten 2023.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Drøbak elektriske
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installasjon av elbil-lader og overspenningsvern, diverse mindre utbedringer på elektrisk anlegg; fjernet gamle stikkontakter, lagt til nye, opplegg til lamper etc. Alt er dokumentert i Boligmappa.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger i Boligmappa
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Easee-lader
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kjeller ikke byggemeldt
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kjeller er bygget ut, skjedd før vår eietid.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Manglende ferdigattest fra forrige eiere og av oss.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Måles kontinuerlig via en Airthings Wave-sensor. Målingen viser normale verdier.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Skaderapport på råteskaden fra If - Frøiland bygg.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

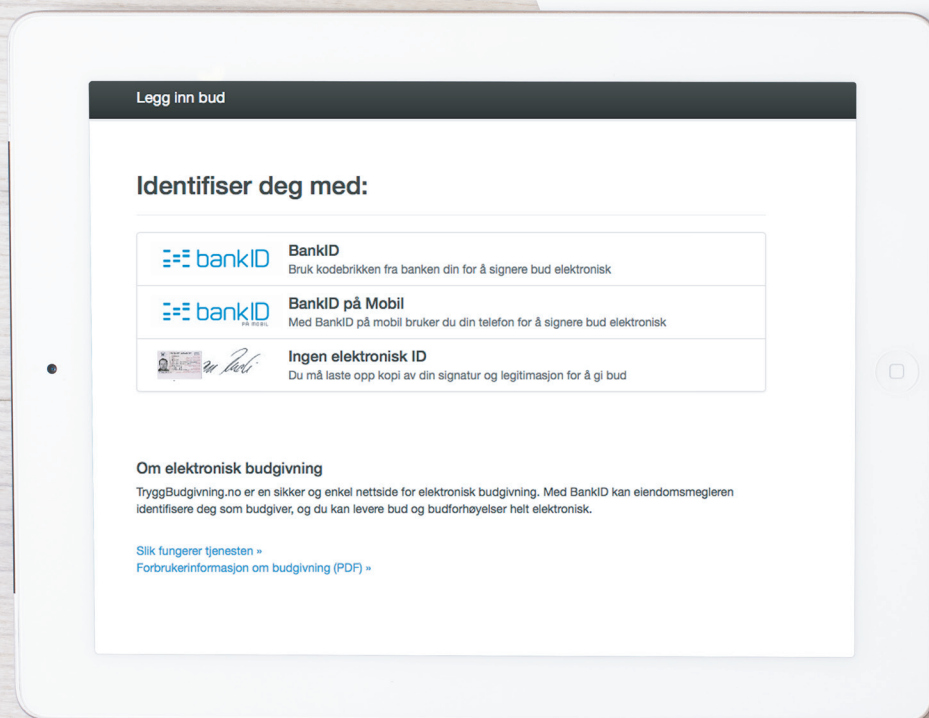
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266396/vangfprfzo>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

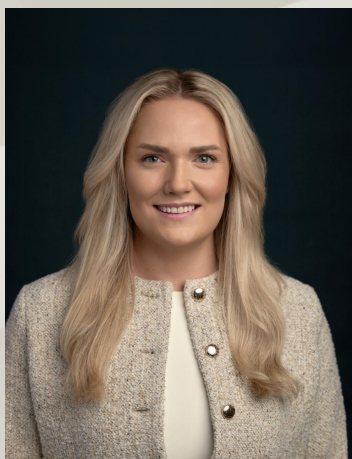
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er eiendomsmeglerne på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verddivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no