

Flåtestadveien 51

GREVERUD

notar



Prisantydning Kr. 6 190 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 119/124 kvm
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



Flåtestadveien 51

**Attraktivt og familievennlig rekkehus over 3 plan
m/2 bad - 4 sov - solrike uteplasser/terrasse.
Garasjeplass m/el-lader**

Adresse	Flåtestadveien 51 1415 OPPEGÅRD
Prisantydning	Kr 6 190 000,-
Omkostninger	Kr 155 750,-
Totalpris	Kr 6 345 750,-
BRA-i/BRA Total	119/124 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1988
Soverom	4
Etasje	3

Velkommen til Flåtestadveien 51! Et attraktivt og innholdsrikt rekkehus med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Greverud.

Kort om boligen:

- Familievennlig selveier rekkehus
- 3 flotte uteplasser/terrasse
- 2 bad
- 2 soverom i U.etg og 2 soverom på loft
- Garasjepl. m/ellader
- Frittliggende isolert bod på 5 m²
- Rolig og barnevennlig nabolag med godt samhold mellom naboene

Velkommen!

Oslo Sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Michelle Monsen Sveen

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	31
Nøkkelinformasjon	32
Vedlegg	54

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

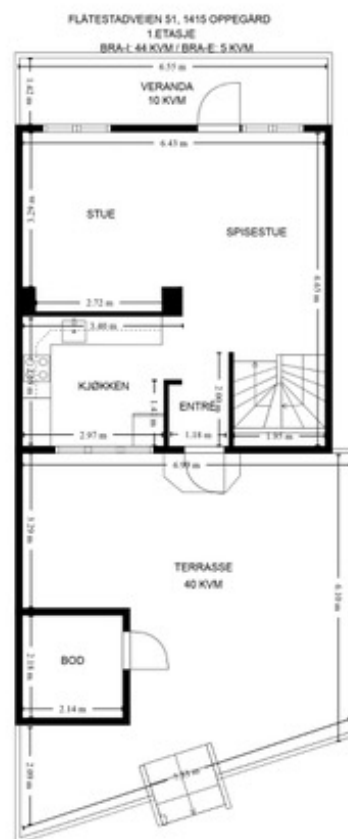
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

“Godt gjort er bedre enn godt sagt»

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning - 1.etasje





Herlig sørvendt veranda med tilkomst fra stue på 10 m² med markise.



Skjernet beliggenhet med flott utsyn



Plass til å innrede med loungegruppe, grill, beplantning og øvrig møblement.



Rekkverk på veranda har malt trevirke med en høyde på 92cm. Det er brukt trykkipregnerte terrassebord.



Det første som møter deg i stuen er de store vindusflatene som røger for rikelig med naturlig lysinnslipp.



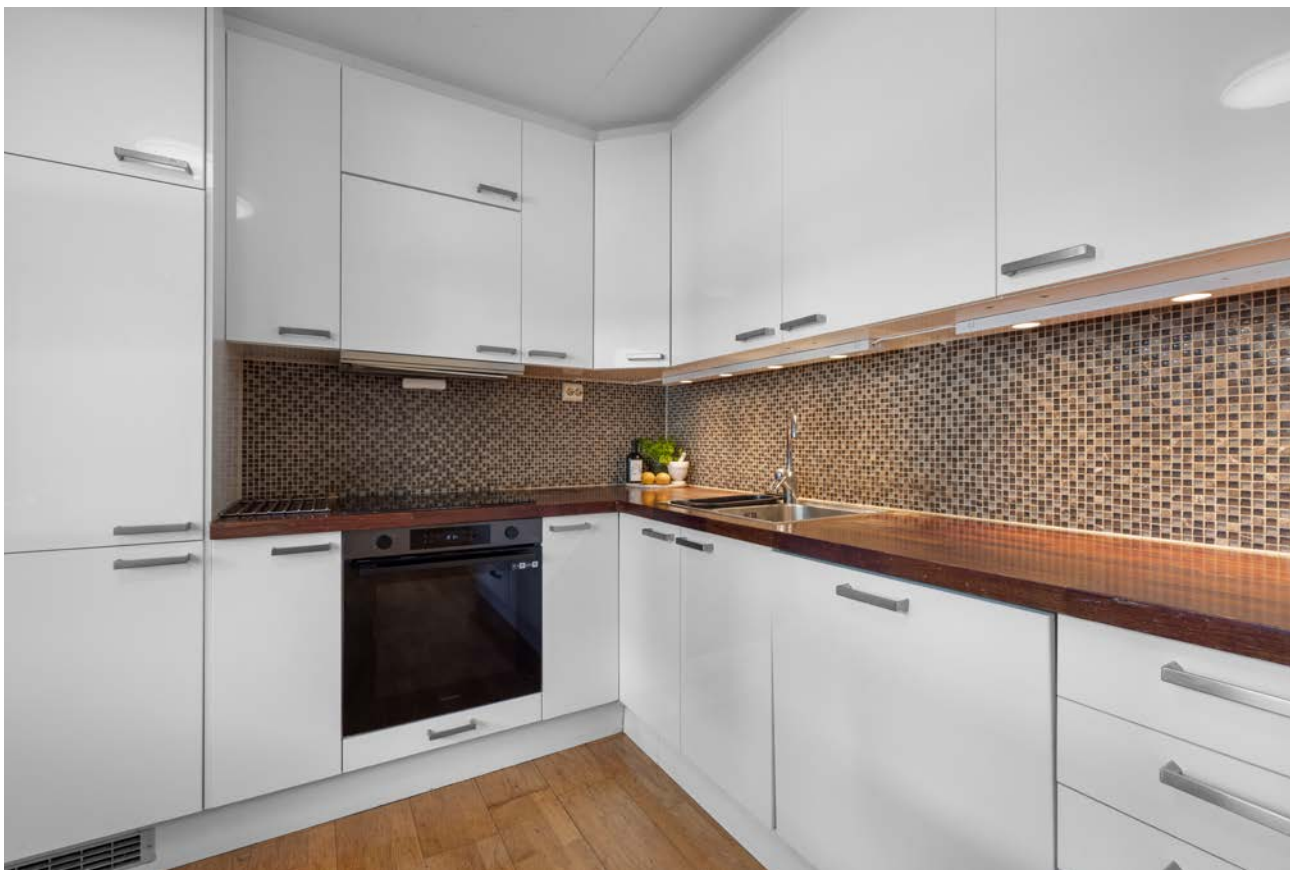
God plass til å innrede med sofagruppe med tilhørende tv-benk og øvrig møblement.



Stor og luftig stue med en utforming som gjør det enkelt å innrede i soner.



Lyst og moderne IKEA-kjøkken fra 2010 med innredningen bestående av hvite, glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og mosaikkfliser på vegg over benkeskap.



Induksjonstopp, stekeovn (fra 2023), kjøl/frysenskap, micro og en oppvaskmaskin under benkeplate er integrert.

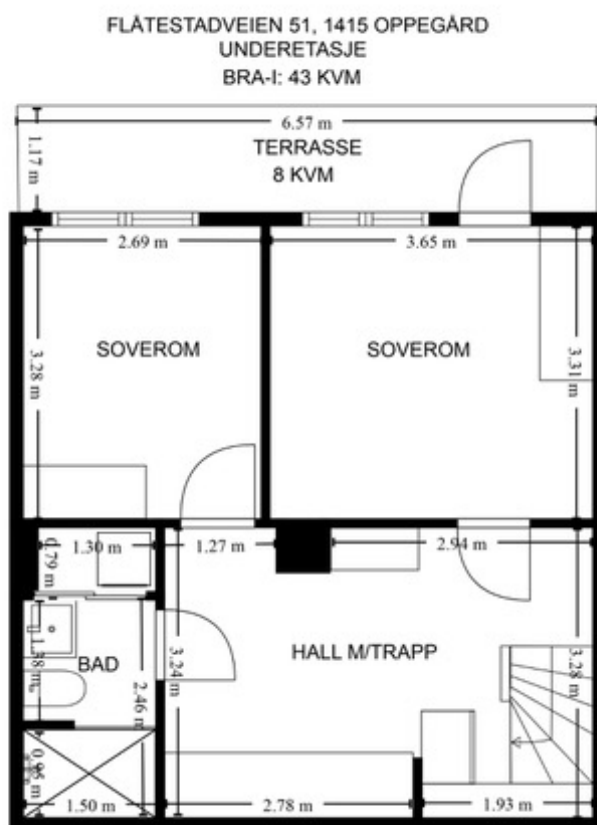


På kjøkkenet er det plass til å innrede med hyggelig spisekrok.



Innbydende inngangsparti i 1.etasje med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Varmekabler i gulv.

Plantegning - U.etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.





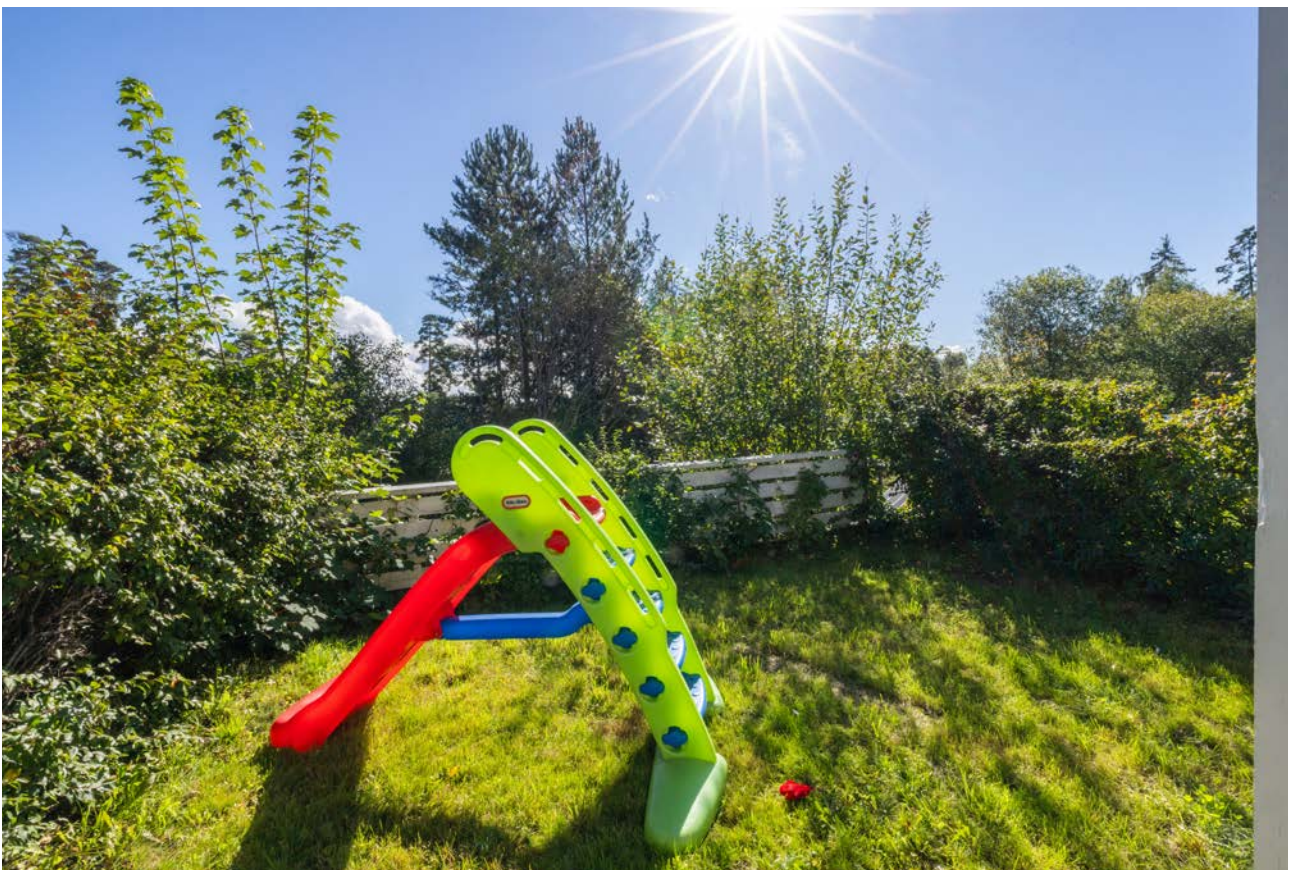
Romslig hovedsoverom med god plass til å innrede med seng, kommode og annet ønsket møblement.



Rommets store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.



Fra boligens hovedsoverom er det adgang til markterrasse på 8 m².



Her har du god plass til å innrede i flere soner med det du måtte ønske av lounge møblement, spisegruppe, grill m.m.



Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte terrassebord.





Boligens andre soverom er også av god størrelse og har plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, kommode og annet ønsket møblement.



Det medfølger et garderobeskap som sørger for godt med oppbevaringsplass.



Fra gang i underetasje er det adkomst til boligens 2 soverom og bad.



Lyst og innbydende flislagt bad med varmekabler i gulv.

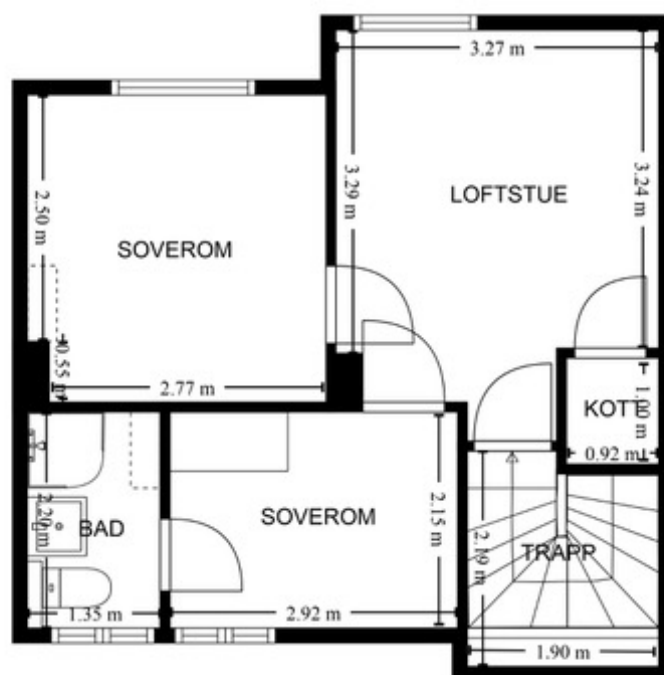


Baderomsinnredning bestående av veggmontert servant med ett-greps blande batteri, speil med veggmontert belysning, dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget systerne.



Plantegning - loft

FLÅTESTADVEIEN 51, 1415 OPPEGÅRD
LOFT
BRA-I: 32 KVM



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.





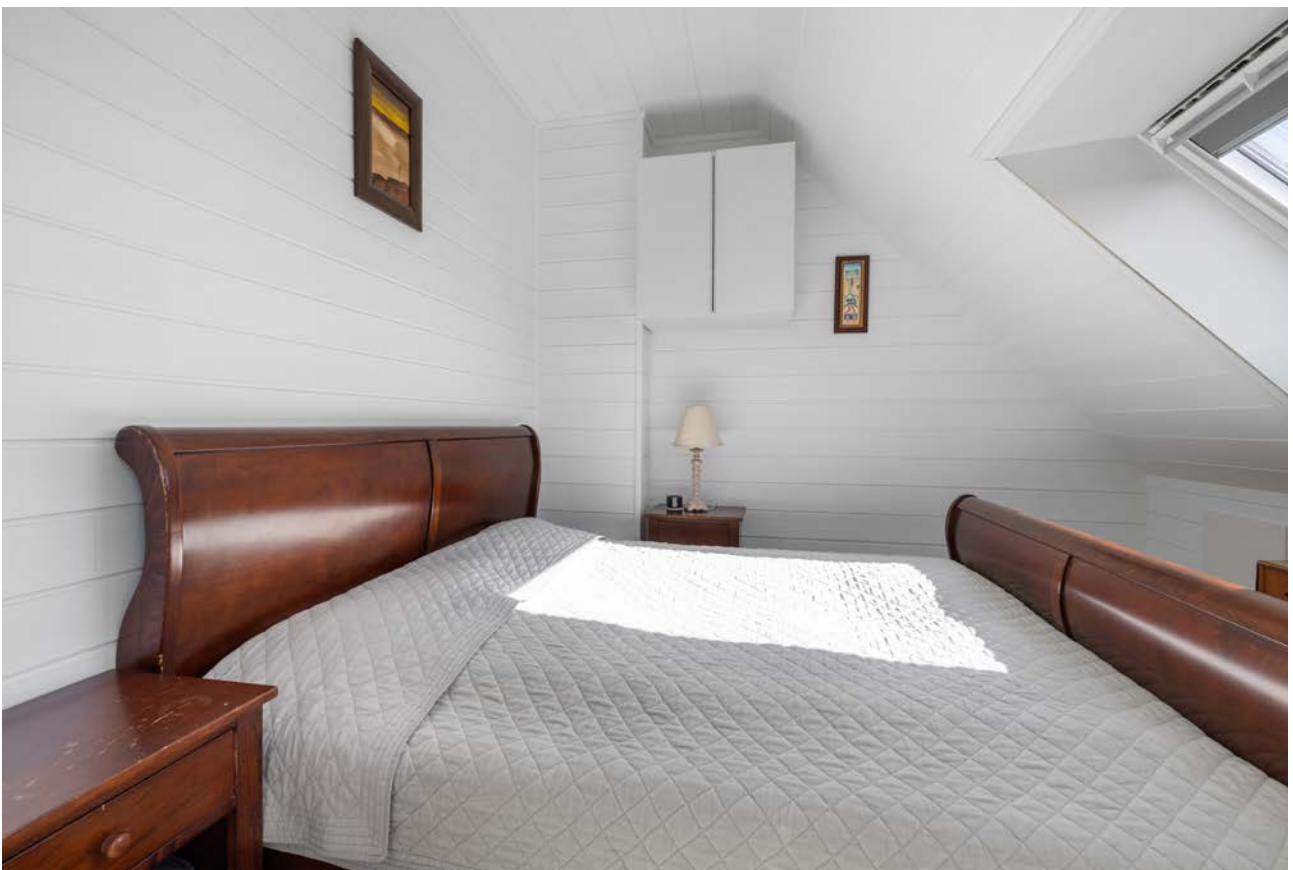
Hyggelig rom innredet som TV-stue med god plass til å møblere med sofagruppe og tv-benk og øvrig møblement.



Rommets store takvindu i kombinasjon med de lyse veggflatene gir et luftig inntrykk.



overom av god størrelse med plass til å innrede med dobbeltseng og annet ønsket møblement.



Rommet er romslig og har rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom takvindu



Praktisk plassbygde skap sørger for godt med oppbevaringsplass.



Fra loftstuen er det adkomst til 2 soverom, bad og bod.



Boligens fjerde soverom egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor.





Eier opplyser at badet på loftet er fra 2009 og har varmekabler i gulvet. For mer informasjon se punkt om "ferdigattest".





Flott nordvendt terrasse i inngangsparti med levegger i malt trevirke på 40 m²



Plass til å innrede med loungegruppe, beplantning og øvrig møblement.



Terrassen har en påbygd del, utført i 2023.



Rekkehusets fasade fra inngangspartiet.



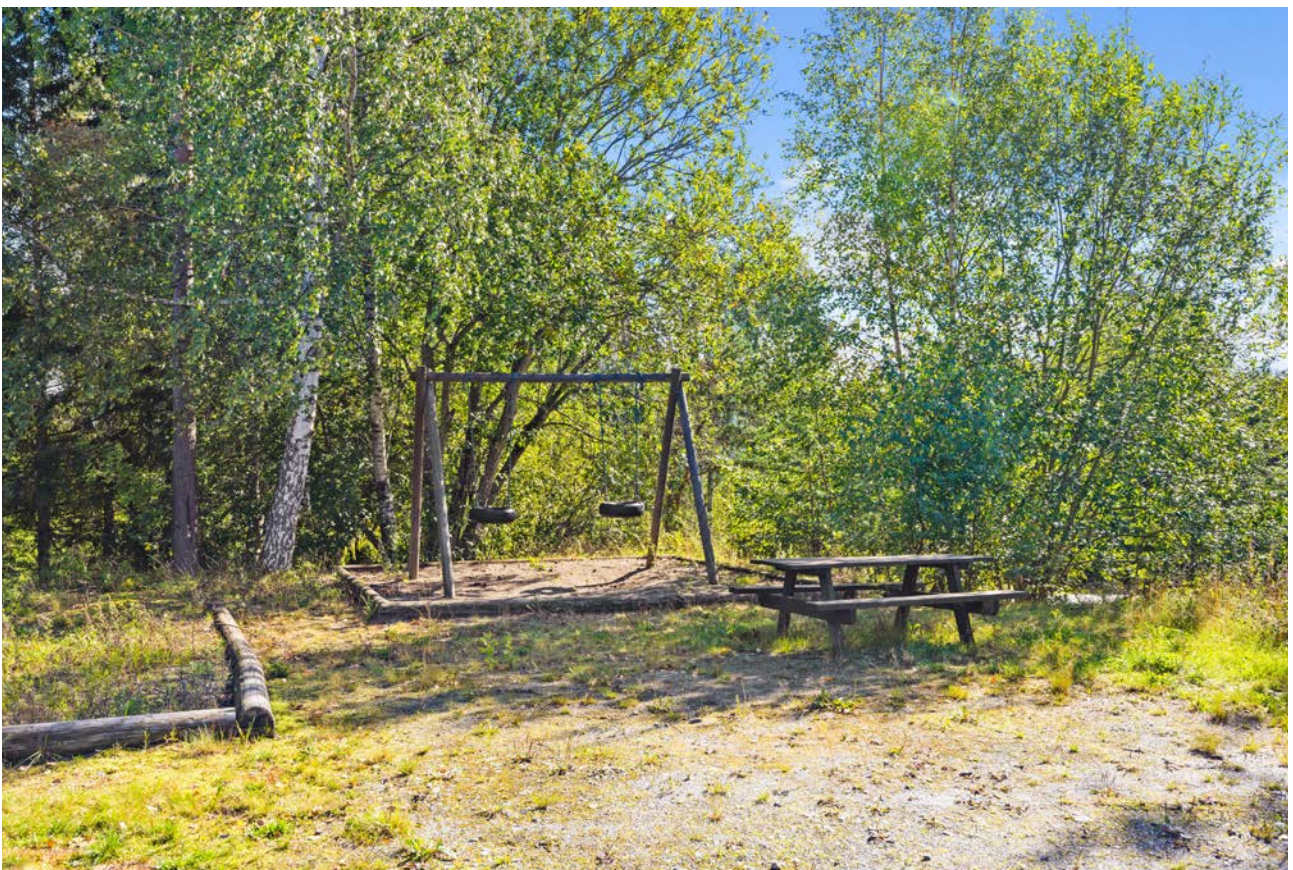
Boligen disponerer 1/2 av en frittliggende garasje og en biloppstillingsplass foran garasjen.



Garasjen har elektrisk garasjeport.



Boligen har en rolig og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Greverud.



Boligens beliggenhet og område er meget attraktiv for barnefamilier med barn i alle aldre.



Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny Greverud og Rema 1000 Greverud.



Boligen har kort vei til både butikker, skole og barnehage, lekeplasser og turområder.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen har en rolig og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Greverud. Boligen har kort vei til både butikker, skole og barnehage, lekeplasser og turområder.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny Greverud og Rema 1000 Greverud. I gangavstand fra boligen ligger Greverud Senter med blomsterbutikk, apotek, treningssenter, kafe og frisør. Ved siden av handel finner du også legesenter, tannlege og fysioterapi. For den treningsglade finner man både Puls Greverud og Abox Greverud noen minutters gangavstand fra boligen.

Ikke langt fra boligen finner du flotte tur- og rekreasjonsområder som egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek. Her er det også mange flotte vann som egner seg godt til både bading og fiske. I tillegg finner du utallige koselige steder der du kan sette opp teltet eller hengekøyen. På vinterstid blir det kjørt opp et godt lysløypenett.

Boligens beliggenhet og område er meget attraktiv for barnefamilier med barn i alle aldre. Det er rundt ett kvarters gange til Greverud skole med 1.-7. trinn og til Flåtestad ungdomsskole med 8.-10.trinn. Roald Amundsen videregående skole og Ski videregående skole ligger heller ikke langt unna med bil. Av lokale barnehage tilbud har man få minutters gange til Vestre Greverud barnehage og Greverudlia barnehage.

Velkommen til Flåtestadveien 51!

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Flåtestadveien 51, 1415 OPPEGÅRD

OPPDRAKSNUMMER

17-0114/24

SELGER

Rahul Sharma
Aditi Sharma

MATRIKKE

Gårdsnummer 243, bruksnummer 1066,
i Nordre Follo kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk

TOMT

Eiet tomt på 192 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med store terrasseområder, frittliggende isolert bod på 5 m², gressplen og diverse beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.01.2025. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

Taktekking:

Taket er tekket med Decra takpanner fra 2015. Besiktiget fra takfot.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2015.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjon:

Boligen har et saltak hvor takkonstruksjon er utført som en sperrekonstruksjon med kneloft. Loftet ble innredet i 1994, hvor det samtidig ble etablert et takoppløft. Det er fremlagt en ferdigattest, datert 14.03.1994 som bekrefter at konstruksjon er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er lukket og lar seg ikke inspisere. Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong (multimur), antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånede terreng fra nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vinduer:

Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med tolags isolerglass fra byggeåret. I loftsetasjen er det i 2024 montert Velux takvinduer med trelags glass.

Dører:

Boligen har en malt ytterdør fra byggeåret, samt en malt balkongdør i tre med tolags glass fra 2023, installert i 2024 som egeninnsats.

På soverommet i kjelleren er det en balkongdør i tre med tolags glass fra byggeåret.

Innvendige dører:

Loftet har innvendige profilerte dører i finer, og underetasjen har 1-speils fyllingsdører. Alder ukjent.

Innvendige trapper:

Innvendig tretrapp med parkett og åpne trappetrinn. Gelender er utført i børstet stål med håndløper i eik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

I tilknytning til inngangspartiet er det opparbeidet en nordvendt terrasse på ca. 40 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og har levegger i malt trevirke som skjermer mot innsyn og gir et mer skjermet uteområde. Det er oppført en støttemur mot gateplan i betong, som er sikret med et rekkverk i malt trevirke. En enkel port i tre gir adgang til området. Terrassen ved inngangspartiet har en påbygd del, utført i 2023.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sørvendt veranda på 10 m², hvor det er lagt trykkimpregnerte terrassebord på dekke og et rekkverk i malt trevirke, samt levegger mot naboer på hver side.

Fra soverom i underetasje er det utgang til en sørvendt markterrasse på 8 m². Terrassen er oppført i tre med trykkimpregnerte terrassebord.

Pipe og ildsted:

Pipen er bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det var ikke montert noen ildsteder ved befaring.

Rom under terreng:

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt hulltaking i veggkonstruksjon under trapp.

Hulltakingen avdekket at grunnmuren er av type Multimur. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av en dybdeelektrode i bunnsvill, uten å påvise noen unormale verdier på befaringen, men bakgrunn av at konstruksjonsoppbyggingen tas det et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep. Multimur: Multimur består av elementer som er laget av gipsplater med kjernen isolert med polyuretanskum. Sviller og horisontale spikerslag i tre. Elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Etter montering av elementene ble utvendig gipsplate påført ca 10 cm sprøytebetong. Sprøytebetongen ble dekket med grunnmursplast og terrenget fylt inntil muren. Konstruksjonen kjennetegnes ved at det er benyttet sprøytebetong på utsiden, oppført 80- og 90-tallet og hul lyd ved å banke på gipsplate på innsiden.

Risiko: Fukt i betongen ble med det stengt inne. Gipsplate er våt i årevis med risiko for muggvekst. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen

Drenering:

Drenering fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng.

Radon:

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger i kobber og plast (rør-i-rør) med åpen fordelerstokk for rør-i-rør-system, plassert i en plassbygd kasse bak skyvedørgarderobe på bad i underetasjen. Rørene er av varierende alder og tilstand.

Hovedstoppekran for vannledninger, vannmåler og stakeluke for avløp er plassert i kanal på bad i underetasjen.

Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast, og stakeluken er plassert på badet i underetasjen.

Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på

denne type bygg.

Varmesentral: Boligen varmes opp av varmekabler i entré og bad. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Varmtvannstank: Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2010, plassert på kjøkken, samt en Høiax varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2021 på bad i underetasje. *Varmtvannsberedere har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Elektrisk anlegg: EI-anlegg med automatsikringer fra 2022. Sikringsskap plassert i entré.

- 12 kurser med egne jordfeilbrytere

- Hovedsikring og overspenningsvern.

Brann tekniske forhold: Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

Hulltaking:

Bad > Loft: Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Bad > Underetasje: Hulltaking er utført fra tilstøtende rom ved dør, da dette var eneste tilgjengelige plassering. Det ble ikke avdekket unormale forhold. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke anses som spesielt fuktutsatt.

Underetasje: Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt hulltaking i veggkonstruksjon under trapp. Hulltakingen avdekket at grunnmuren er av type Multimur. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av en dybdeelektrode i bunnsvill, uten å påvise noen unormale verdier på befaringen, men bakgrunn av at konstruksjonsoppbyggingen tas det et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det vil være anbefalt å ettermontere en inspeksjonsluke i himling for kontroll.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Boligen varmes opp av varmekabler i entré og bad. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Utvendig listing av vinduer har påviste råteskader. Vinduskarmene er slitte og det er sprekker i trevirket. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Tiltak: Montering av takvinduer innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom tilslutninger mot takteking, undertak og dampsperre ikke er korrekt utført. Det foreligger også risiko for kuldebroer, kondens og svekkelse av takkonstruksjonen ved mangelfull utførelse. Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater, vinduer og utvendige beslag. Dersom vinduene blir vanskelige å åpne eller lukke, eller det oppdages andre indikasjoner på svikt eller fukt, bør konstruksjonen undersøkes av fagkyndig. Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon. Vinduskarmer og belistning rundt vinduer med råteskader må erstattes og utbedres. Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke må justeres. Kostnadsestimatet vil variere avhengig av om vinduene skiftes ut eller utbedres, og kan derfor avvike fra det som er oppgitt i denne rapporten.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører:

Vurdering av avvik: Balkongdøren i kjelleren viser tegn til alder og slitasje, med lokale råteskader i dørbladet. Ytterdøren er utvendig værslitt. Det er registrert svikt i dørterskelen på balkongdøren i 1. etasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Tiltak: Feil eller mangelfull montering av balkongdør kan gi følgeskader. Avvik rundt innsettsdetaljer, slik som beslag, terskel, vannbord, omramming, karm og ytre tetting, øker risikoen for vanninntrengning, kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Svikt i dørterskel gir indikasjoner på avvik og bør kontrolleres av fagperson. Værslitte dører bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader. Balkongdør i kjeller med råteskader må skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverkets høyde på støttemur ble målt til 72 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra terreng er over 50 cm og inntil 10,0 meter. Det ble også påvist manglende vedlikehold og råteskader i rekkverket. Det er påvist skjevheter i terrassekonstruksjonen ved inngangspartiet og værslitte terrassebord. En port i malt trevirke som gir adgang til terrassen har påviste skjevheter og lokale råteskader. Dekke på verandaen viser tegn til manglende vedlikehold med værslitte terrassebord og rekkverk. Rekkverkets høyde ble målt til 92 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra terreng er over 50 cm og inntil 10,0 meter. På terrassekonstruksjon i kjeller påvises det skjevheter, trolig som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Terrassen viser også tegn til manglende vedlikehold.

Tiltak: Det anbefales å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre sikkerhet, selv om det ikke er krav om utbedring til dagens forskriftskrav. Grunnarbeidet under terrassene bør vurderes og eventuelt forbedres for å rette opp skjevheter og hindre videre setninger, da manglende tiltak kan redusere stabiliteten og sikkerheten til konstruksjonen. Værslitte terrassebord og rekkverk bør slipes, behandles og byttes ut der det er mest slitt, for å forhindre ytterligere oppsprekking, råte og redusert levetid. Råteskader i rekkverk og port må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre skadeutvikling. Porten bør rettes opp og eventuelt repareres lokalt for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeområdet før man kan sette et endelig kostnadsestimat for utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Betongtrappen har skader og løs puss. Plattingen har påviste råteskader.

Tiltak: Betongtrappen bør utbedres ved å reparere skader og løs puss for å forhindre videre forringelse.

Plattingen bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskader, for å sikre trygg adgang og hindre ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende dokumentasjon på membranarbeider. I rapport utført av Anticimex 26.10.2021, ble det påvist manglende membran og slukmansjett under klemring.

Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte membranarbeider og slukmansjett. Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk, samt manglende membran, gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan medføre behov for totalrenovering av baderommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimat for utbedring vil avhenge av valgt tiltak, men lokal utbedring av tettesjikt kan beløpe seg til mellom kr 50.000-100.000.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved

dør.

Tiltak: Det må etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til våtrommet f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Ytterligere undersøkelser må foretas før man kan sette et endelig kostnadsestimat.

Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Taktekking:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og spredte råteskader i bordkledningen Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak: Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på treverket. Råteskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råteskader, både i tiliggende bordkledning og i bakenforliggende veggkonstruksjon. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggens innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Overflater

Vurdering av avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. Parketten i 1. etasje har høy slitasjegrad. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i entréen.

Tiltak: Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Bom skyldes hulrom under flisene som følge av manglende vedheft. Det er ikke registrert sprekker i fugene, og det anses derfor ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt. Det anbefales å følge med på utviklingen, og dersom det senere oppstår sprekker eller bevegelser i flisene, bør flisene fjernes og legges på nytt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Radon:

????????????

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom under Terreng

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren. Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt hulltaking i veggkonstruksjon under trapp. Hulltakingen avdekket at grunnmuren er av type Multimur. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av en dybdeelektrode i bunnsvill, uten å påvise noen unormale verdier på befaringen, men bakgrunn av at konstruksjonsoppbyggingen tas det et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep. Multimur: Multimur består av elementer som er laget av gipsplater med kjernen isolert med polyuretanskum. Sviller og horisontale spikerslag i tre. Elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmur, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Etter montering av elementene ble utvendig gipsplate påført ca 10 cm sprøytebetong. Sprøytebetongen ble dekket med grunnmursplast og terrenget fylt inntil muren. Konstruksjonen kjennetegnes ved at det er benyttet sprøytebetong på utsiden, oppført 80- og 90-tallet og hul lyd ved å banke på gipsplate på innsiden. Risiko: Fukt i betongen ble med det stengt inne. Gipsplate er våt i årevis med risiko for muggvekst. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen

Vurdering av avvik: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Tiltak: Grunnmur av typen Multimur fra 80-90-tallet erfaringsmessig særlig utsatt for fuktpåvirkning og har høy skadefrekvens, spesielt der det er innredede rom under terreng. Konstruksjonen stenger fukt inne, noe som øker risikoen for fuktskader, muggvekst og skjulte råteskader. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risikoen for omfattende skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik: -Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Vurdering av avvik: Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Enkelte av dørene kan justeres for å bedre funksjonen.

Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Malt panel er ikke et fuktbestandig materiale og er ikke egnet for bruk i våtsone på bad.

Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å sikre at våtsonen har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.

Loft > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist riss og sprekker i flisfugene, samt enkelte fliser med bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: Funksjonskrav: Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann

ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner. Preakseptert ytelse (fra veiledning): · Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann. · Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av membran i sluk og samtidig hele gulvkonstruksjon med bakgrunn i påviste avvik.

Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak: Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra innebygd systerne pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det bør etableres en tilfredsstillende dreneringsløsning eller lekkasjesikring, for eksempel ved bruk av Waterguard. Skader på innredning bør utbedres, da manglende tiltak kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på innredningen.

Loft > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. - Svertesopp er registrert - I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: Funksjonskrav: Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner. Preakseptert ytelse (fra veiledning): · Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann. · Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Tiltak: Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren, og dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Bom eller hullyd i fliser bør overvåkes nøye for eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom dette oppstår, må det iverksettes tiltak for å begrense skadeutviklingen. Overflater bør rengjøres for svertesopp, og eventuelt bør fuger skiftes ut dersom de ikke lar seg rengjøre. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet, noe som kan føre til etablering av råtesopper og skade på bygningskonstruksjonen.

Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene, noe som medfører økt usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene for å redusere usikkerheten rundt kvalitet og levetid. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil og mangler, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak: - Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra innebygd systerne pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det bør etableres en tilfredsstillende dreneringsløsning eller lekkasjesikring, for eksempel ved bruk av Waterguard.

Underetasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: - Rommet har ingen ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: - Det må etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til våtrommet f.eks. luftespalte ved dør e.l Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Ytterligere undersøkelser må foretas før man kan sette et endelig kostnadsestimat.

Kostnadsestimat : 10 000 – 50 000

Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det ble benyttet et protimeter MMS2 i søkemonus på overflater, hvor det ble påvist forhøyede verdier. På grunn av at eier nylig hadde dusjet, vil vann i fuger og flislim kunne gi utslag på indikatoren, og målingene kan derfor ikke benyttes som grunnlag for vurdering. *Søk etter fukt på overflater* Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flislim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søk med dette instrumentet kan derfor ikke erstatte hulltaking som godkjent metode. Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende tilfredsstillende mulighet for fuktmålinger. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: - Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Det er påvist at overflatene har noen skader

Tiltak: - Benkeplaten bør slipes og overflatebehandles for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader. Det bør ettermonteres lekkasjedeteksjon med vannstopper ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, da dette er et krav fra 2010. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Fordelerstokken er plassert i en plassbygd kasse bak skyvedørgarderobe på badet, og hovedstoppekranen er plassert i en kanal med tilkomst via en luke. Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i teknisk forskrift. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fuktskader. Sanitæranlegg skulle utføres slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne føre til skade på konstruksjoner eller bygningsdeler. Forholdet kan føre til fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber.

Tiltak: Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner. Det bør etableres et lekkasjesikringssystem for vanninstallasjoner, eksempelvis fra Waterguard. Waterguard et lekkasjesikringssystem som stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppdages lekkasje. Sensorer plasseres på gulvet, og ved kontakt med vann stenger en ventil slik at skaden begrenses. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder på kjøkkenet. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannsberedere iht. gjeldende forskrift. *Kravene i teknisk forskrift: For rom med vanninstallasjoner stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, eller annen kompenserende løsning. Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

- Tiltak: Beredere må tilkobles fast installasjon med anbefalt servicebryter i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for varmgang og brannfare. Det må etableres et lekkasjesikringssystem for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Systemet stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppdages lekkasje. Sensorer plasseres på gulvet, og ved kontakt med vann stenger en ventil slik at skaden begrenses.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Beredere var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg). - Kabler mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28. Manglende samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning ved skade. Det elektriske anlegget ble oppgradert, men bygningen er eldre, noe som kan medføre at deler av det eksisterende anlegget, skjulte kabelføringer eller jordingssystemet ikke er oppgradert i henhold til dagens forskrifter. Det foreligger ingen dokumentasjon på fullstendig utskifting av det elektriske anlegget, og det kan være komponenter av eldre dato som ikke er oppdatert. Med bakgrunn i påviste forhold og manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak. Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 4 000-7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik: Det var ikke mulig å vurdere utvendig fuktsikring på grunn av terrassekonstruksjoner som skjuler grunnmursplasten. Dreneringens tilstand har betydning for underetasjens bruksområder og bygningens tekniske tilstand. Dreneringen er nedgravd og skjult, og derfor må tilstanden estimeres ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystemer varierer betydelig, fra 20 til 60 år. På bakgrunn av dette er det vanskelig å angi en eksakt tilstand, men basert på alder vurderes restlevetiden som usikker.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring, da terrassekonstruksjoner skjuler grunnmursplasten. Manglende oversikt over fuktsikringen medfører økt risiko for skjulte skader og fuktinntrengning i konstruksjonen. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med "Rom under terreng". Alder tilsier at konstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tidspunktet for oppgradering er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik: Terrassekonstruksjonen begrenser muligheten for kontroll av terrengforholdene under og rundt terrassen.

Tiltak: Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrøfter, sandfang eller fordryningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

- Ja. Elektriker har utført.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024:

- Takvinduer

2023:

- Balkongdør

2015:

- Taktekking

- Nedløp og beslag

2010:

- Kjøkken

- 120 liters varmtvannsbereder

- 200 liters varmtvannsbereder

2009:

- Bad på loft

2008:

- Bad i underetasje

1994:

- Ombygging - Loft Ferdigattest for innredning av loft

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Navn Kommuneplan: Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 03.05.2023

Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf

Delarealer:

Delareal: 192 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: MYRVOLL

Delareal: 24 m
KPHensynsonenavn: H320_2
KPFare: Flomfare

Delareal: 192 m
KPHensynsonenavn: H110
KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner:

Id 4317: (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=4317>)
Navn: FLÅTESTAD, DEL AV G.NR. 43, B.NR. 1,6 OG 260
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.06.1985
Bestemmelser: [https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8630/Bestemmelser 20 okt 1998 MED PUNKT OM VERANDAER TILF%C3%98RT 06.09.2022.pdf](https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8630/Bestemmelser%20okt%201998%20MED%20PUNKT%20OM%20VERANDAER%20TILF%C3%98RT%2006.09.2022.pdf)

Delarealer:
Delareal: 191 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Felt navn: ER1

Bebyggelsesplaner:
Id: B431701 (<https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=B431701>)
Navn: FLÅTESTAD, FELT ER1
Plantype: Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 26.06.1986

OPPVARMING

Boligen varmes opp av varmekabler i entré og på våtrom, ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Selger opplyser om at de i 2023 hadde et strømforbruk på ca. 19 400 kWh.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Selger benytter seg av TV- og fibernettjenester fra Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen disponerer 1/2 av en frittliggende garasje og en biloppstillingsplass foran garasjen. Det er montert el-lader i garasje.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Vestre Greverud bhg - Flåtestadvn - 7 min gangavstand
Nordåsveien barnehage (1-5 år) - 10 min gangavstand
Greverudlia barnehage (1-5 år) - 11 min gangavstand

SKOLEKRETS

Greverud skole (1-7 kl.) – 17 min gangavstand

Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) – 11 min gangavstand

Roald Amundsen videregående skole – 7 min med bil

Ski videregående skole – 14 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for boligbygg fra 1988. Det foreligger også ferdigattest for innredning av loft fra 1994.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loftsarealet er ikke i samsvar med dagens bruk, da det er innredet med et bad og to soverom som ikke er inkludert i de godkjente byggetegningene. Det er ikke sendt inn en bruksendring eller fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Videre mangler det ferdigattest på badet i loftsetasjen. Tidligere eier har opplyst i sin egenerklæring at badet i loftsetasjen ikke er byggemeldt.

Byggemeldte tegninger fra omgjøring av loft til boligformål i 1994 er vedlagt i salgsoppgaven. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg godt inn i dokumentasjonen og eventuelt rådføre seg med relevante fagpersoner for å avklare spørsmål rundt loftet.

Det foreligger ikke tegninger av bod, og ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggemeldte tegninger av garasjen.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

03.06.1988.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder:

1.etasje: Entré, stue og kjøkken.

Innredet loft: Loftstue, 2 soverom og bad/wc.

Uetasje: Trapperom, 2 soverom og bad.

Ved inngangspartiet er det etablert en terrasse med en utvendig bod på ca. 5 m², som deles med naboen. Boligen disponerer i tillegg ½-part av en frittliggende garasje samt én biloppstillingsplass foran garasjen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Christian Amundsen.

STANDARD

1.ETASJE

TERRASSE

Flott nordvendt terrasse i inngangsparti med levegger i malt trevirke på 40 m². God plass til å innrede med loungegruppe, beplantning og øvrig møblement. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte terrassebord. Terrassen har en påbygd del, utført i 2023. Frittliggende isolert bod på 5 m² sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

ENTRÉ

Innbydende inngangsparti med varmekabler i gulv. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE

Stor og luftig stue med en utforming som gjør det enkelt å innrede i soner. Stuens store vindusflater i kombinasjon med de lyse veggene sørger for et lyst og luftig uttrykk. God plass til å innrede med sofagruppe med tilhørende tv-benk, sittegruppe og øvrig møblement. Det er også plass til å innrede med spisegruppe med plass til hele familien.

BALKONG

Sørvendt veranda med tilkomst fra stue i 1.etasje på 10 m² med markise. Plass til å innrede med bord med tilhørende stoler, grill, beplantning og øvrig møblement. Rekkverk på veranda har malt trevirke med en høyde på 92cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord.

KJØKKEN

Lyst og moderne IKEA-kjøkken fra 2010. Innredningen består av hvite, glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn (fra 2023), kjøl/fryseskap, micro og en oppvaskmaskin under benkeplate er integrert. På kjøkkenet er det plass til å innrede med hyggelig spisekrok.

U.ETASJE

TRAPPEROM/GANG

Fra gang i underetasje er det adkomst til boligens 2 soverom, hage og bad.

SOVEROM I

Romslig hovedsoverom med god plass til å innrede med seng, kommode og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. Det medfølger et romslig garderobeskap som sørger for godt med oppbevaringsplass.

SOVEROM II

Boligens andre soverom er også av god størrelse og har plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, kommode og annet ønsket møblement. Rommet egner seg svært godt som barnerom eller gjesterom. Det medfølger et garderobeskap som sørger for godt med oppbevaringsplass.

BAD

Eier opplyser at badet er fra 2008 og har varmekabler i gulvet. Flis på gulv og vegg, malte gipsplater i tak med innfelte downlights. Sanitærutstyr består av en veggmontert servant med ett-greps blandebatteri og et speil med veggmontert belysning. Videre består innredningen av dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget susterne, skyvedørgarderobe med speil, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet.

HAGE M/MARKTERRASSE

Herlig og skjermet markterrasse i underetasje med tilkomst fra soverom på 8 m². Her har du god plass til å innrede i flere soner med det du måtte ønske av lounge møblement, spisegruppe, grill m.m. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord.

INNREDET LOFT

TV-STUE

Hyggelig rom som i dag brukes som TV-stue med god plass til å møblere med sofagruppe og tv-benk og øvrig møblement. Rommets store takvindu i kombinasjon med de lyse veggflatene gir et luftig inntrykk. Herfra har du tilgang til 2 soverom, bad og bod.

SOVEROM III

Soverom av god størrelse med plass til å innrede med dobbeltseng og annet ønsket møblement. Store vindusflater i tak sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Praktisk plassbygde skap gir godt med oppbevaringsmuligheter. Se punkt "ferdigattest" for ytterligere informasjon.

SOVEROM IV

Boligens fjerde soverom egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor, Se punkt "ferdigattest" for ytterligere informasjon.

BAD

Eier opplyser at badet på loftet er fra 2009 og har varmekabler i gulvet. Fliser på gulv og malt panel på vegg og i tak. Baderomsinnredningen består av benkeskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate med ettgreps blandebatteri. Over servant har du et speil og veggmontert belysning. Videre består innredningen av dusjkabinett og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Tiltaket er ikke byggemeldt og det foreligger dermed ikke ferdigattest. Se punkt "ferdigattest" for mer info.

OVERFLATER

Loftsetasje:

Gulv: Laminat (fra 2023)

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel

1.etasje:

Gulv: Flis og trestavs parkett.

Vegger: Sparklet og malte overflater.

Himling: Himlingsplater.

Underetasje:

Gulv: Laminat (ulik type og alder)

Vegger: Malt tapet, sparklet og malte overflater.

Himling: Himlingsplater.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke handelen:

- Garderobeskap på barnerom og i gang i u.etasje.
- Frittstående kjøleskap.

Diverse møblement og innbo/løsøre kan medfølge ved nærmere avtale.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 m² U.etasje: Hall m/trapp, Bad , 2 Soverom

1. etasje

BRA-i: 44 m² 1.etasje Entré, Kjøkken, Stue/spisestue

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 32 m² Loft: Bad, Kott, 2 soverom , loftstue

TBA fordelt på etasje

Kjeller

8 m² U.etasje

1. etasje

50 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Høyde under tak i stuen ble målt til 236 cm. Høyde under tak i underetasje ble målt til 239 cm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft har skråtak med ulike vinkler å delt inn i flere rom, noe som gjør oppmålingen vanskelig å måle helt nøyaktig.

For mer nøyaktige målinger

anbefales en 3D-skanning.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 25 648,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i kommunale avgifter er vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen for 2024 er kr. 25 648,-. For presisert fordeling se kommunale gebyrer mottatt fra kommunen som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Oppgitt beløp er et estimat for 2023. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Den mottatte rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 550 571,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 892 168,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

6 190 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

154 750 Dokumentavgift

500 Tinglysing skjøte

500 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

155 750 Omkostninger totalt

166 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 345 750 Totalpris. inkl. omkostninger

6 356 650 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 359 450 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3207/243/1066:

12.02.1988 - Dokumentnr: 2456 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0217 Gnr:43 Bnr:859

01.01.2020 - Dokumentnr: 1798982 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0217 Gnr:43 Bnr:1066

01.01.2024 - Dokumentnr: 120286 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3020 Gnr:243 Bnr:1066

GRUNNBOKSDATO

23.09.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, internett/TV, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er godkjent av selger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har legalpanterett i boligen for forfalte krav på eiendomsskatt, kommunale gebyrer og avgifter m.m.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

09.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse, kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke (Stor Finn-pakke inkl. "ukens bolig" + Notar Target Premium + Kommer for salg-annonse), kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.), kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Fotografering (inkl. Virtuell visning), kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr, kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing, kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 24.09.2024
Egenerklæringsskjema, datert 24.09.2024
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FLÅTESTADVEIEN 51

Tilstandsrapport, datert 23.10.2025

Egenerklæringsskjema, datert 21.10.2024

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Flåtestadveien 51, 1415 OPPEGÅRD

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 243, bnr. 1066

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21049-1572

Referansenummer: JV1434

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse utfører takstopppdrag innen verditaksering og tilstandsanalyse av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler, og over 20 års erfaring fra bransjen. Han er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har i senere år lagt vekt på videreutdanning for å sikre oppdatert kompetanse i tråd med markedets krav. Firmaet er registrert som Godkjent våtromsbedrift. Alle oppdrag utføres i samsvar med takseringsforbundets standarder, med særlig fokus på integritet og faglig kvalitet. Virksomheten har avtaler med Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter et rekkehus oppført i 1988, fordelt over to etasjer samt innredet loft, med et samlet bruksareal (BRA-I) på 119 m².

Ved inngangspartiet er det etablert en terrasse med en utvendig bod på ca. 5 m², som deles med naboen. Boligen disponerer i tillegg ½-part av en frittliggende garasje samt én biloppstillingsplass foran garasjen.

Bygningen er fundamentert på betongsåle med grunnmur av type multimur. Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende trekledning fra byggeår. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført som sperrekonstruksjon med kneloft. Loftet ble innredet i 1994, samtidig som det ble etablert et takoppløft.

Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med tolags isolerglass fra byggeåret. I loftsetasjen er det i 2024 montert Velux takvinduer med trelags glass. Balkongdører omfatter én malt dør i tre med tolags glass fra 2023 (installert i 2024, og én eldre balkongdør i tre med tolags glass fra byggeåret på soverom i underetasjen. Ytterdør er fra byggeåret.

Planløsning og rominndeling:

Hovedetasje: Entré, IKEA-kjøkken, oppgradert i 2010, stue/spisestue. Utgang til nordvendt terrasse ved inngangsparti på ca. 40 m², samt sørvendt veranda på ca. 10 m² med adkomst fra stuen.

Loftsetasje: Loftstue, to soverom, bad fra 2009 og kott.

Underetasje: Hall med trapp, bad fra 2008 og to soverom med utgang til markterrasse på ca. 8 m².

Oppvarming:

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler i entré og våtrom, for øvrig elektriske panelovner.

For nærmere beskrivelser og vurderinger av overflater, innredninger og tekniske installasjoner henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner fra 2015. Besiktiget fra takfot.

*Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2015. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Boligen har et saltak hvor takkonstruksjon er utført som en sperrekonstruksjon med kneloft. Loftet ble innredet i 1994, hvor det samtidig ble etablert et takoppløft.

Det er fremlagt en ferdigattest, datert 14.03.1994 som bekrefter at konstruksjon er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene på oppføringstidspunktet.

"Takkonstruksjonen er lukket og lar seg ikke inspisere. Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, herunder manglende eller utilstrekkelig lufting, da dette ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser. Nivå av analysen etter NS3600 omfatter ikke destruktive inngrep i takkonstruksjoner."

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. I 2024 ble det montert Velux takvinduer med 3-lags glass i loftsetasjen som egeninnsats.

Boligen har en malt ytterdør fra byggeåret, samt en malt balkongdør i tre med tolags glass fra 2023, installert i 2024 som egeninnsats. På soverommet i kjelleren er det en balkongdør i tre med tolags glass fra byggeåret

I tilknytning til inngangspartiet er det opparbeidet en nordvendt terrasse på ca. 40 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og har leegger i malt trevirke som skjermer mot innsyn og gir et mer skjermet uteområde.

Det er oppført en støttemur mot gateplan i betong, som er sikret med et rekkverk i malt trevirke. En enkel port i tre gir adkomst til området. Terrassen ved inngangspartiet har en påbygd del, utført i 2023.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sørvendt veranda på 10 m², hvor det er lagt trykkimpregnerte terrassebord på dekke og et rekkverk i malt trevirke, samt leegger mot naboer på hver side.

Fra soverom i underetasje er det utgang til en sørvendt markterrasse på 8 m². Terrassen er oppført i tre med trykkimpregnerte terrassebord.

Fra gateplan er det oppført en trapp i betong med trykkimpregnerte terrassebord, og ved inngangspartiet er det bygd en platting i tre som fungerer som en trapp inn til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Loftsetasje:

Gulv: Laminat (fra 2023)

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel

1. etasje:

Gulv: Flis og trestavs parkett.

Vegger: Sparklet og malte overflater.

Himling: Himlingsplater.

Underetasje:

Gulv: Laminat (ulik type og alder)

Vegger: Malt tapet, sparklet og malte overflater.

Himling: Himlingsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Løft:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipen er bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det var ikke montert noen ildsteder ved befarings.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt hulltaking i veggkonstruksjon under trapp. Hulltakingen avdekket at grunnmuren er av type Multimur.

Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av en dybdeelektrode i bunnsvill, uten å påvise noen unormale verdier på befaringen, men bakgrunn av at konstruksjonsoppbyggingen tas det et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Multimur:

Multimur består av elementer som er laget av gipsplater med kjernen isolert med polyuretanskum. Sviller og horisontale spikerslag i tre. Elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Etter montering av elementene ble utvendig gipsplate påført ca 10 cm sprøytebetong. Sprøytebetongen ble dekket med grunnmursplast og terrenget fylt inntil muren. Konstruksjonen kjennetegnes ved at det er benyttet sprøytebetong på utsiden, oppført 80- og 90-tallet og hul lyd ved å banke på gipsplate på innsiden.

Risiko:

Fukt i betongen ble med det stengt inne. Gipsplate er våt i årevis med risiko for muggvekst. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge.

Så lenge multimurelementet og den utvendige fuksikringen rundt

boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen

Innvendig tretrapp med parkett og åpne trappetrinn. Gelender er utført i børstet stål med håndløper i eik.

Loftet har innvendige profilerte dører i finer, og underetasjen har 1-speils fyllingsdører. Alder ukjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet på loftet er oppgradert i 2009. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegg og i tak.

Baderomsinnredningen består av benkeskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate med tilhørende blandebatteri.

Over servant er det et speil og veggmontert belysning. Videre består innredningen av dusjkabinett og vegghengt toalett med innebygget sisterner.

*Badet er vurdert mot teknisk forskrift av 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Vegger og tak er kledd med malt panel fra 2009
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser.

Utførte målinger var begrenset grunnet stort dusjkabinett i lite rom. Målingene viser en høydeforskjell på ca 10 mm fra underside av dørraskel og frem til dusjkabinettet. Dørraskelen har en høyde på 60 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm.

Det var ikke mulig å foreta kontroll av sluket pga slukets plassering under kabinettet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett

Naturlig ventilering via vindu

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

Badet i kjelleren er oppgradert i 2008. Rommet har flislagt gulv og vegger, med varmekabler i gulvet. Taket er utført med gipsplater og innfelte downlights.

Sanitærutstyret består av en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri og speil.

Videre består innredningen av et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget sisterner, samt skyvedørsgarderobe med speildører som skjuler en varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

*Badet er vurdert mot teknisk forskrift av 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av badet.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 10 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 30 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på ca 5 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.

Våtrommet har et plastsluk fra 2008. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, men utførelsen er ukjent. Rommet har en veggmontert servant og toalett med innebygget systerne, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin og en varmtvannsbereder bak skyvedørgarderobe.

Ingen ventilering

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom ved dør, da dette var eneste tilgjengelige plassering. Det ble ikke avdekket unormale forhold. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke anses som spesielt fuktutsatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har et lyst og moderne IKEA-kjøkken, oppgradert i 2010.

Innredningen består av hvite, glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, belysning under overskap og mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer omfatter induksjonstopp og stekeovn fra 2023, kjølfrysenskap, mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin og varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast (rør-i-rør) med åpen fordelerstokk for rør-i-rør-system, plassert i en plassbygd kasse bak skyvedørgarderobe på bad i underetasjen. Rørene er av varierende alder og tilstand.

Hovedstoppekran for vannledninger, vannmåler og stakeluke for avløp er plassert i kanal på bad i underetasjen.

*Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS-anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrørene er av plast, og stakeluke er plassert på badet i underetasjen.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vindu -/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg. Boligen varmes opp av varmekabler i entré og bad. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2010, plassert på kjøkken, samt en Høiax varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2021 på bad i underetasje.

*Varmtvannsberedere har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

El-anlegg med automatsikringer fra 2022. Sikringsskap plassert i entré.

- 12 kurser med egne jordfeilbrytere
- Hovedsikring og overspenningsvern.

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. Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Drenering fra byggeår.

Grunnmur i betong (multimur), antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur

Eiendommen ligger i skrånede terreng fra nord.

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftsarealet samsvarer ikke med dagens løsning. Det er etablert et bad samt to soverom som ikke er påført de godkjente byggetegningene.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt tegninger, informasjon eller dokumentasjon av bygget.

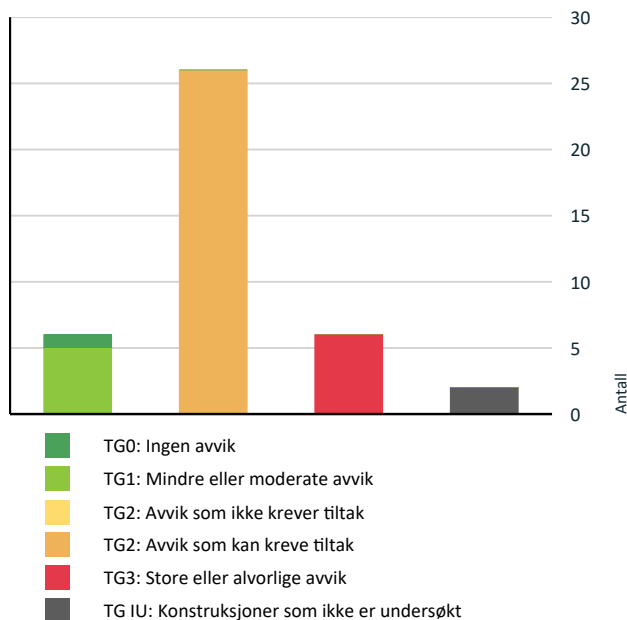
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggemeldte tegninger av garasjen.

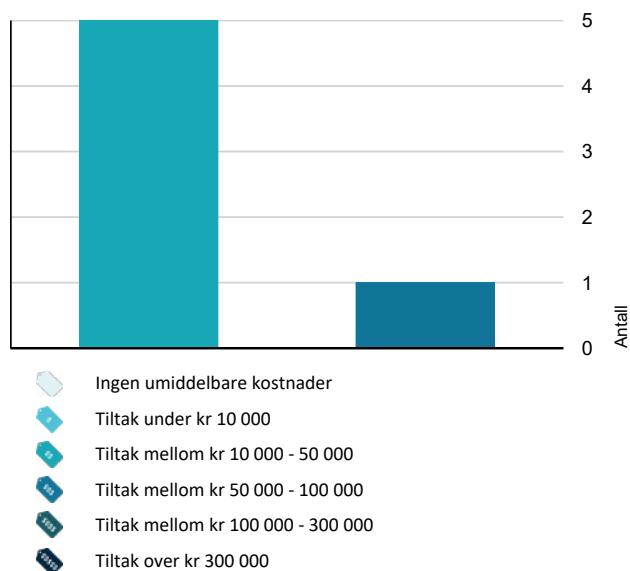
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten. Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Balkongdør
2023	Takvinduer
2015	Taktekking
2015	Nedløp og beslag
2010	Kjøkken
2010	120 liters varmtvannsbereder
2010	200 liters varmtvannsbereder
2009	Bad på loft
2008	Bad i underetasje
1994	Ombygging - Loft Ferdigattest for innredning av loft

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra takpanner fra 2015. Besiktiget fra takfot.

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og spredte råteskader i bordkledningen

Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på treverket.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råteskader, både i tilliggende bordkledning og i bakenforliggende veggkonstruksjon.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har et saltak hvor takkonstruksjon er utført som en sperrekonstruksjon med kneloft. Loftet ble innredet i 1994, hvor det samtidig ble etablert et takoppløft.

Det er fremlagt en ferdigattest, datert 14.03.1994 som bekrefter at konstruksjon er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene på oppføringstidspunktet.

"Takkonstruksjonen er lukket og lar seg ikke inspisere. Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, herunder manglende eller utilstrekkelig lufting, da dette ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser. Nivå av analysen etter NS3600 omfatter ikke destruktive inngrep i takkonstruksjoner."

Årstall: 1994

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det vil være anbefalt å ettermontere en inspeksjonsluke i himling for kontroll.

TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. I 2024 ble det montert Velux takvinduer med 3-lags glass i loftsetasjen som egeninnsats.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Årstall på velux takvinduer er hentet fra tilsendt faktura fra vinduspesialisten AS, datert 15.07.2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig listing av vinduer har påviste råteskader.
Vinduskarmene er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av takvinduer innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom tilslutninger mot taktekking, undertak og dampsperre ikke er korrekt utført. Det foreligger også risiko for kuldebroer, kondens og svekkelse av takkonstruksjonen ved mangelfull utførelse. Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater, vinduer og utvendige beslag. Dersom vinduene blir vanskelig å åpne eller lukke, eller det oppdages andre indikasjoner på svikt eller fukt, bør konstruksjonen undersøkes av fagkyndig.

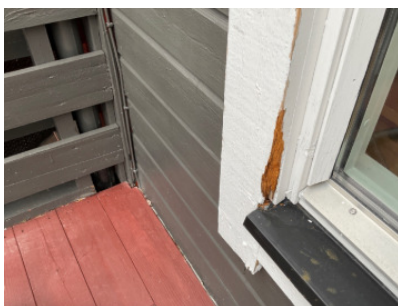
Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

Vinduskarmer og belistning rundt vinduer med råteskader må erstattes og utbedres.

Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke må justeres.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av om vinduene skiftes ut eller utbedres, og kan derfor avvike fra det som er oppgitt i denne rapporten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Boligen har en malt ytterdør fra byggeåret, samt en malt balkongdør i tre med tolags glass fra 2023, installert i 2024 som egeninnsats. På soverommet i kjelleren er det en balkongdør i tre med tolags glass fra byggeåret

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdøren i kjelleren viser tegn til alder og slitasje, med lokale råteskader i dørbladet.

Ytterdøren er utvendig værslitt.

Det er registrert svikt i dørterskelen på balkongdøren i 1. etasje.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

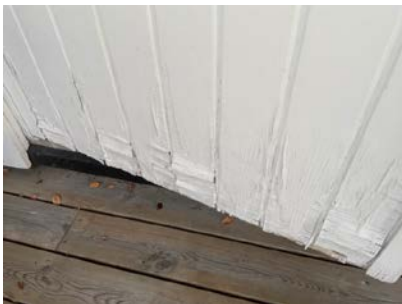
• Tiltak:

Feil eller mangelfull montering av balkongdør kan gi følgeskader. Avvik rundt innsettsdetaljer, slik som beslag, terskel, vannbord, omramming, karm og ytre tetting, øker risikoen for vanninntrengning, kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Svikt i dørterskel gir indikasjoner på avvik og bør kontrolleres av fagperson.

Værslitte dører bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Balkongdør i kjeller med råteskader må skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I tilknytning til inngangspartiet er det opparbeidet en nordvendt terrasse på ca. 40 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og har legger i malt trevirke som skjermer mot innsyn og gir et mer skjermet uteområde.

Det er oppført en støttemur mot gateplan i betong, som er sikret med et rekkverk i malt trevirke. En enkel port i tre gir adgang til området. Terrassen ved inngangspartiet har en påbygd del, utført i 2023.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sørvendt veranda på 10 m², hvor det er lagt trykkimpregnerte terrassebord på dekke og et rekkverk i malt trevirke, samt legger mot naboer på hver side.

Fra soverom i underetasje er det utgang til en sørvendt markterrasse på 8 m². Terrassen er oppført i tre med trykkimpregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverkets høyde på støttemur ble målt til 72 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra terreng er over 50 cm og inntil 10,0 meter. Det ble også påvist manglende vedlikehold og råteskader i rekkverket.

Det er påvist skjevheter i terrassekonstruksjonen ved inngangspartiet og værslitte terrassebord.

En port i malt trevirke som gir adgang til terrassen har påviste skjevheter og lokale råteskader.

Dekke på verandaen viser tegn til manglende vedlikehold med værslitte terrassebord og rekkverk.

Rekkverkets høyde ble målt til 92 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra terreng er over 50 cm og inntil 10,0 meter.

På terrassekonstruksjon i kjeller påvises det skjevheter, trolig som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Terrassen viser også tegn til manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre sikkerhet, selv om det ikke er krav om utbedring til dagens forskriftskrav.

Grunnarbeidet under terrassene bør vurderes og eventuelt forbedres for å rette opp skjevheter og hindre videre setninger, da manglende tiltak kan redusere stabiliteten og sikkerheten til konstruksjonen.

Værslitte terrassebord og rekkverk bør slipes, behandles og byttes ut der det er mest slitt, for å forhindre ytterligere oppsprekking, råte og redusert levetid.

Råteskader i rekkverk og port må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre skadeutvikling.

Porten bør rettes opp og eventuelt repareres lokalt for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeområdet før man kan sette et endelig kostnadsestimat for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🔧 3 Utvendige trapper

Fra gateplan er det oppført en trapp i betong med trykkimpregnerte terrassebord, og ved inngangspartiet er det bygd en platting i tre som fungerer som en trapp inn til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betongtrappen har skader og løs puss.

Plattingen har påviste råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

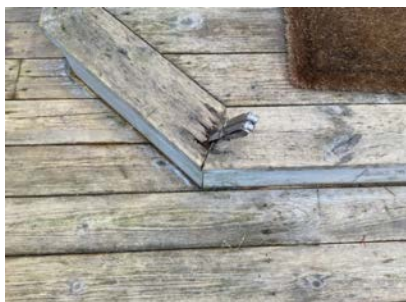
Betongtrappen bør utbedres ved å reparere skader og løs puss for å forhindre videre forringelse.

Plattingen bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskader, for å sikre trygg adkomst og hindre ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat for utbedring er mellom kr 10-15.000,-.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TO 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Loftsetasje:

Gulv: Laminat (fra 2023)

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel

1.etasje:

Gulv: Flis og trestavs parkett.

Vegger: Sparklet og malte overflater.

Himling: Himlingsplater.

Underetasje:

Gulv: Laminat (ulik type og alder)

Vegger: Malt tapet, sparklet og malte overflater.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Parketten i 1. etasje har høy slitasjegrad.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i entréen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Bom skyldes hulrom under flisene som følge av manglende vedheft. Det er ikke registrert sprekker i fugene, og det anses derfor ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt. Det anbefales å følge med på utviklingen, og dersom det senere oppstår sprekker eller bevegelser i flisene, bør flisene fjernes og legges på nytt.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

Underetasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnen, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det var ikke montert noen ildsteder ved befaring.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt hulltaking i veggkonstruksjon under trapp. Hulltakingen avdekket at grunnmuren er av type Multimur.

Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av en dybdeelektrode i bunnsvill, uten å påvise noen unormale verdier på befaringen, men bakgrunn av at

Tilstandsrapport

konstruksjonsoppbyggingen tas det et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Multimur:

Multimur består av elementer som er laget av gipsplater med kjernen isolert med polyuretanskum. Sviller og horisontale spikerslag i tre. Elementet ble brukt som innerforsikling under oppføring av grunnmur, og var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Etter montering av elementene ble utvendig gipsplate påført ca 10 cm sprøytebetong. Sprøytebetongen ble dekket med grunnmursplast og terrenget fylt inntil muren. Konstruksjonen kjennetegnes ved at det er benyttet sprøytebetong på utsiden, oppført 80- og 90-tallet og hul lyd ved å banke på gipsplate på innsiden.

Risiko:

Fukt i betongen ble med det stengt inne. Gipsplate er våt i årevis med risiko for muggvekst. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge.

Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur av typen Multimur fra 80-90-tallet erfaringsmessig særlig utsatt for fuktpåvirkning og har høy skadefrekvens, spesielt der det er innredede rom under terreng. Konstruksjonen stenger fukt inne, noe som øker risikoen for fuktskader, muggvekst og skjulte råteskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risikoen for omfattende skader og redusert levetid på konstruksjonen.



Måling i bunnsvill med dybdeelektrode

Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med parkett og åpne trappetrinn. Gelender er utført i børstet stål med håndløper i eik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendige dører

Løftet har innvendige profilerte dører i finer, og underetasjen har 1-speils fyllingsdører. Alder ukjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Enkelte av dørene kan justeres for å bedre funksjonen.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet på loftet er oppgradert i 2009. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegg og i tak.

Baderomsinnredningen består av benkeskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate med tilhørende blandebatteri.
Over servant er det et speil og veggmontert belysning. Videre består innredningen av dusjkabinett og vegghengt toalett med innebygget susterne.

*Badet er vurdert mot teknisk forskrift av 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak er kledd med malt panel fra 2009

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt panel er ikke et fuktbestandig materiale og er ikke egnet for bruk i våtsone på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å sikre at våtsonen har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger var begrenset grunnet stort dusjkabinett i lite rom. Målingene viser en høydeforskjell på ca 10 mm fra underside av dørterskel og frem til dusjkabinettet. Dørterskelen har en høyde på 60 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist riss og sprekker i flisfugene, samt enkelte fliser med bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: ▢

Funksjonskrav:

Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.
- Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av membran i sluk og samtidig hele gulvkonstruksjon med bakgrunn i påviste avvik.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke mulig å foreta kontroll av sluket pga slukets plassering under kabinettet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende dokumentasjon på membranarbeider.

I rapport utført av Anticimex 26.10.2021, ble det påvist manglende membran og slukmansjett under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte membranarbeider og slukmansjett. Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk, samt manglende membran, gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan medføre behov for totalrenovering av baderommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimat for utbedring vil avhenge av valgt tiltak, men lokal utbedring av tettesjikt kan beløpe seg til mellom kr 50.000–100.000.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra innebygd systerne pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør etableres en tilfredsstillende dreneringsløsning eller lekkasjesikring, for eksempel ved bruk av Waterguard.

Skader på innredning bør utbedres, da manglende tiltak kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på innredningen.



LOFT > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via vindu

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

LOFT > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i kjelleren er oppgradert i 2008. Rommet har flislagt gulv og vegger, med varmekabler i gulvet. Taket er utført med gipsplater og innfelte downlights.

Sanitærutstyret består av en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri og speil.

Videre består innredningen av et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget systerne, samt skyvedørsgarderobe med speildører som skjuler en varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

*Badet er vurdert mot teknisk forskrift av 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av badet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 10 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 30 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på ca 5 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Tilstandsrapport

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: ☐

Funksjonskrav:

Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.
- Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren, og dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Bom eller hullyd i fliser bør overvåkes nøye for eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom dette oppstår, må det iverksettes tiltak for å begrense skadeutviklingen.

Overflater bør rengjøres for svertesopp, og eventuelt bør fuger skiftes ut dersom de ikke lar seg rengjøre. Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet, noe som kan føre til etablering av råtesopper og skade på bygningskonstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra 2008. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, men utførelsen er ukjent.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene, noe som medfører økt usikkerhet om løsnings kvaliteten og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene for å redusere usikkerheten rundt kvaliteten og levetid.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil og mangler, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en veggmontert servant og toalett med innebygget sistene, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin og en varmtvannsbereder bak skyvedørgarderobe.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra innebygd sisterner pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør etableres en tilfredsstillende dreneringsløsning eller lekkasjesikring, for eksempel ved bruk av Waterguard.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til våtrommet f.eks. luftespalte ved dør e.l

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Ytterligere undersøkelser må foretas før man kan sette et endelig kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom ved dør, da dette var eneste tilgjengelige plassering. Det ble ikke avdekket unormale forhold. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke anses som spesielt fuktutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble benyttet et protimeter MMS2 i søkemode på overflater, hvor det ble påvist forhøyede verdier. På grunn av at eier nylig hadde dusjet, vil vann i fuger og flislim kunne gi utslag på indikatoren, og målingene kan derfor ikke benyttes som grunnlag for vurdering.

Søk etter fukt på overflater Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flislim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søk med dette instrumentet kan derfor ikke erstatte hulltaking som godkjent metode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TGIU gitt ut ifra manglende tilfredsstillende mulighet for fuktmålinger.

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Boligen har et lyst og moderne IKEA-kjøkken, oppgradert i 2010.

Innredningen består av hvite, glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, belysning under overskap og mosaikkfliser på vegg over benkeskap.

Hvitevarer omfatter induksjonstopp og stekeovn fra 2023, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, samt oppvaskmaskin og varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum.

Det er påvist at overflatene har noen skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør slipes og overflatebehandles for å hindre ytterligere slitasje og fuktskader.

Det bør ettermonteres lekkasjedeteksjon med vannstopper ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, da dette er et krav fra 2010.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast (rør-i-rør) med åpen fordelerstokk for rør-i-rør-system, plassert i en plassbygd kasse bak skyvedørsgarderobe på bad i underetasjen. Rørene er av varierende alder og tilstand.

Hovedstoppekran for vannledninger, vannmåler og stakeluke for avløp er plassert i kanal på bad i underetasjen.

*Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Taksmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstokken er plassert i en plassbygd kasse bak skyvedørgarderobe på badet, og hovedstoppekransen er plassert i en kanal med tilkomst via en luke.

Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i teknisk forskrift. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fuktskader.

Sanitæranlegg skulle utføres slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne føre til skade på konstruksjoner eller bygningsdeler.

Forholdet kan føre til fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Det bør etableres et lekkasjesikringssystem for vanninstallasjoner, eksempelvis fra Waterguard.

Waterguard et lekkasjesikringssystem som stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppdages lekkasje. Sensorer plasseres på gulvet, og ved kontakt med vann stenger en ventil slik at skaden begrenses.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Fordelerstokk



Stoppekrans og vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast, og stakeluku er plassert på badet i underetasjen.

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.

Tilstandsrapport



Stakeluke

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

1 TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av varmekabler i entré og bad. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2010, plassert på kjøkken, samt en Høiax varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2021 på bad i underetasje.

*Varmtvannsberedere har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder på kjøkkenet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannsberedere iht. gjeldende forskrift.

*Kravene i teknisk forskrift:

For rom med vanninstallasjoner stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, eller annen kompenserende løsning. Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beredere må tilkobles fast installasjon med anbefalt servicebryter i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for varmgang og brannfare.

Det må etableres et lekkasjesikringssystem for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen.

Systemet stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppdages lekkasje. Sensorer plasseres på gulvet, og ved kontakt med vann stenger en ventil slik at skaden begrenses.

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.

El-anlegg med automatsikringer fra 2022. Sikringsskap plassert i entré.

- 12 kurser med egne jordfeilbrytere
- Hovedsikring og overspenningsvern.

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.

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.

2022 Kolbotn Elektro AS byttet innmat i sikringsskap til nye moderne jordfeilautomater.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kolbotn Elektro AS har utført arbeider på anlegget den 26.09.2022 og 11.08.2023. Samsvarserklæringer er fremlagt.

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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 - Beredere var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg).

- Kabler mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28.

Manglende samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning ved skade.

Det elektriske anlegget ble oppgradert, men bygningen er eldre, noe som kan medføre at deler av det eksisterende anlegget, skjulte kabelføringer eller jordingsystemet ikke er oppgradert i henhold til dagens forskrifter.

Det foreligger ingen dokumentasjon på fullstendig utskifting av det elektriske anlegget, og det kan være komponenter av eldre dato som ikke er oppdatert.

Med bakgrunn i påviste forhold og manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 4 000–7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Generell kommentar

En elkontroll etter NEK 405-2 (ofte kalt en utvidet el-kontroll) er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget i en bolig eller bygning.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 405-2.

Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert i henhold til NEK 405-2.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

0–50 m²: kr 4.000,-

50–100 m²: kr 5.500,-

100–200 m²: kr 6.500,-

200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

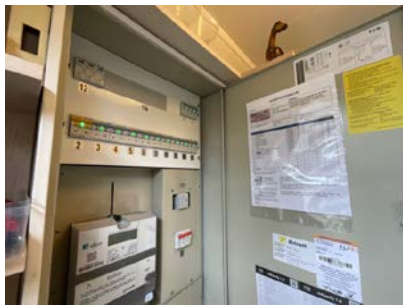
Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat.

For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060

E-post: fredrik@elektro365.no

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig å vurdere utvendig fuktsikring på grunn av terrassekonstruksjoner som skjuler grunnmursplasten.

Dreneringens tilstand har betydning for underetasjens bruksområder og bygningens tekniske tilstand. Dreneringen er nedgravd og skjult, og derfor må tilstanden estimeres ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystemer varierer betydelig, fra 20 til 60 år. På bakgrunn av dette er det vanskelig å angi en eksakt tilstand, men basert på alder vurderes restlevetiden som usikker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring, da terrassekonstruksjoner skjuler grunnmursplasten.

Manglende oversikt over fuktsikringen medfører økt risiko for skjulte skader og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med "Rom under terreng".

Alder tilsier at konstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tidspunktet for oppgradering er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong (multimur), antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng fra nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassekonstruksjonen begrenser muligheten for kontroll av terrengforholdene under og rundt terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroer vurderes.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført en utvendig bod på ca. 5 m², som deles med naboen.

Boden er fundamentert på støpt dekke, og oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som pulttak, tekket med Decra-takpanner. Boden har enkel adkomst via malt ytterdør, og er plassert i direkte tilknytning til terrassedekket.

Innvendig er boden kledd med malte plater på vegg og himling. Boden gir funksjonell oppbevaringsplass for hageutstyr og lignende, og fremstår som et praktisk tilbygg til eiendommen.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert da det ikke omfattes av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det påvises avvik som bør følges opp. Kledningen viser tegn til tørkesprekker og manglende vedlikehold. Ytterdøren bærer preg av slitasje med sprekker i trevirke og maling som har begynt å flasse. Nedre del av hjørnekasser har begynt å vise indikasjoner på begynnende råteskader som følge av kort avstand til terrassebord. Nedløpsrøret er avsluttet med utkast, uten tilfredsstillende bortledning av vann.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen til sameiet er det oppført en frittliggende dobbel garasje, hvor seksjonen disponerer den ene delen på ca. 15 m².

Garasjen er oppført med ringmur i betong og har et betongdekke som etasjeskille. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med Decra-takpanner.

Garasjen har enkel adkomst via elektrisk leddport i tre og har installert elbillader.

* Garasjen er ikke tilstandsvurdert da det ikke omfattes av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det påvises manglende vedlikehold med sprekker og lokale råteskader i trekledningen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

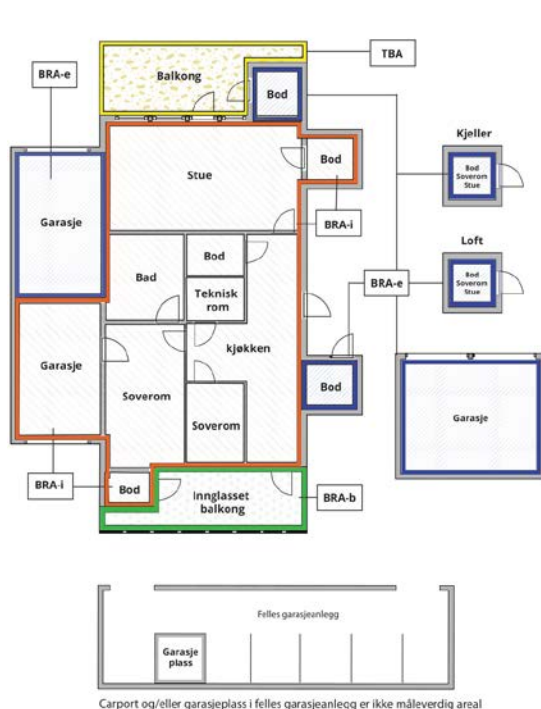
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	32			32	
1.etasje	44	5		49	50
Underetasje	43			43	8
SUM	119	5			58
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, kott, 2 soverom, loftstue		
1.etasje	Entré, kjøkken, stue/spisestue	Utvendig bod	
Underetasje	Hall m/trapp, bad, 2 soverom		

Kommentar

Høyde under tak i stuen ble målt til 236 cm. Høyde under tak i underetasje ble målt til 239 cm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft har skråtak med ulike vinkler å delt inn i flere rom, noe som gjør oppmålingen vanskelig å måle helt nøyaktig. For mer nøyaktige målinger anbefales en 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsarealet samsvarer ikke med dagens løsning. Det er etablert et bad samt to soverom som ikke er påført de godkjente byggetegningene.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt tegninger, informasjon eller dokumentasjon av bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggemeldte tegninger av garasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	118	1
Bod	0	5
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør
17.9.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1066		0	191.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flåtestadveien 51

Hjemmelshaver

Sharma Aditi, Sharma Rahul Kumar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flåtestadveien 51 i Oppegård ligger i et ettertraktet og barnevennlig område, kjent for sitt rolige og trygge miljø. Dette spesifikke området tilbyr en flott kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til viktige fasiliteter. Boligen ligger i nærheten av flere fine turområder, blant annet med kort avstand til Kolbotnvannet og flotte skogsstier, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv året rundt.

Når det gjelder praktiske fasiliteter, er det kort vei til skoler, barnehager og ulike fritidstilbud, noe som gjør det ideelt for familier med barn i ulike aldre. Kolbotn sentrum ligger en kort kjøretur unna, og tilbyr et variert utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt kulturtilbud på Kolben kulturhus. For de som pendler, er det god tilgang til offentlig transport med både buss og tog til Oslo sentrum.

Området har et godt utbygget veinett og kollektivtilbud, som gjør det lett å komme seg til større byer. Flåtestadveien ligger også strategisk til med tanke på kort avstand til viktige innfartsårer, noe som gir rask tilgang til E6 og E18 for de som reiser med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 192 m². Uteområder er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for innredning av loft	14.03.1994		Fremvist		Nei
Ferdigattest	15.04.1988		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger	25.05.1986		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger av loft	14.03.1994		Fremvist		Nei
Megleropplysninger	16.09.2024		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	19.09.2024		Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2024	
2	11.01.2025	Ny befaring
3	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

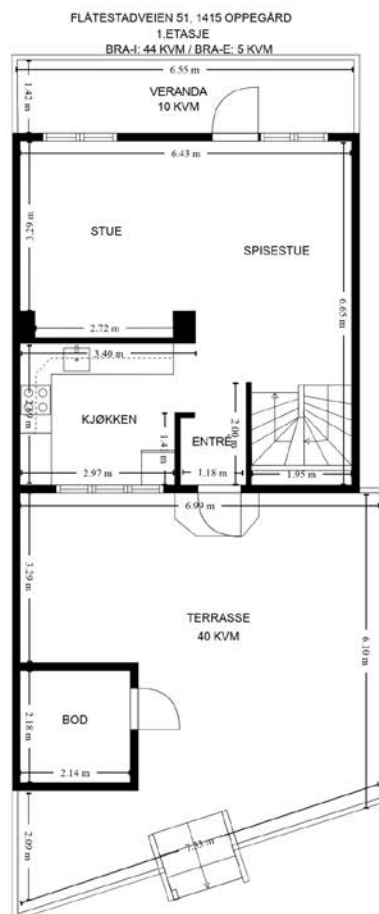
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

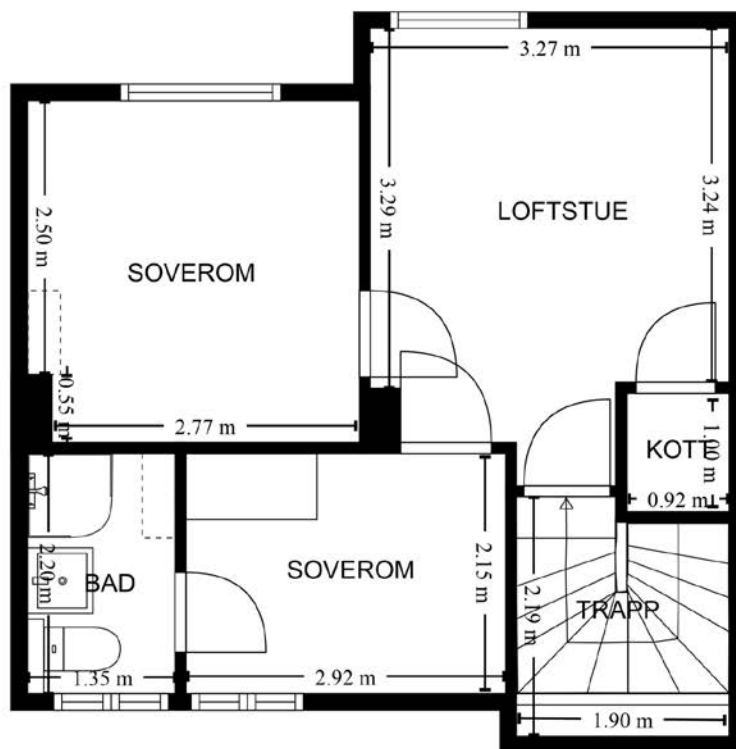
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JV1434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

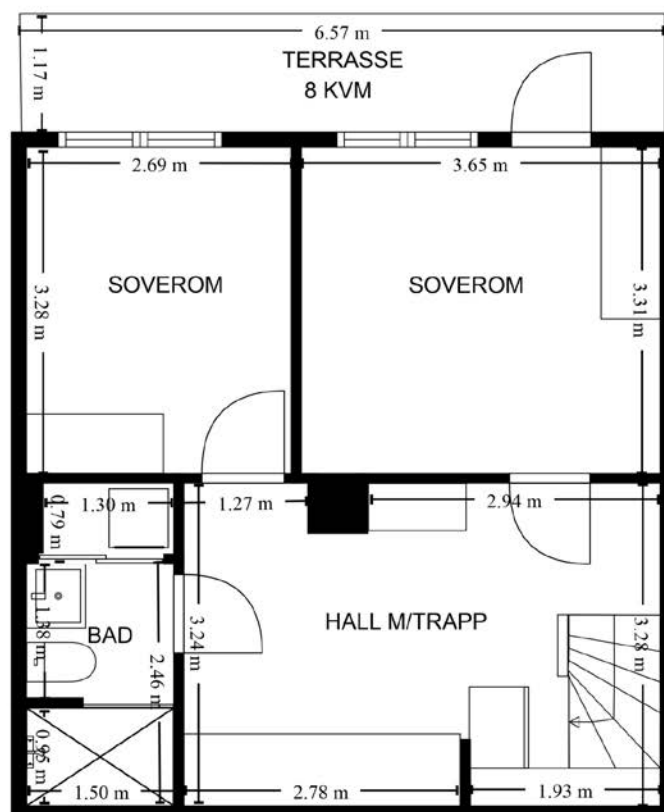
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



FLÅTESTADVEIEN 51, 1415 OPPEGÅRD
LOFT
BRA-I: 32 KVM



FLÅTESTADVEIEN 51, 1415 OPPEGÅRD
UNDERETASJE
BRA-I: 43 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0114/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aditi Sharma	Rahul Sharma
Gateadresse	
Flåtestadveien 51	
Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0114/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS, RS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AS, RS

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rahul Sharma	cc62a542f31efd28a1aa62 2ebef2546f29f95883	21.10.2025 08:23:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aditi sharma	db8a973341bbaaf43152fe f91b9ed20477526ead	21.10.2025 08:28:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0114/24

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



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flåtestadveien 51, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	17 945,01 kr
Renovasjon	4 370,00 kr
Vann	15 505,00 kr
Sum	37 820,01 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	216 m3	32,17 kr	1/1	0 %	6 949,80 kr	6 949,80 kr
Forbruk avløp i fjor	216 m3	34,15 kr	1/1	0 %	7 376,40 kr	7 376,40 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-259 m3	32,17 kr	1/1	0 %	-8 333,30 kr	-8 333,30 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-259 m3	34,15 kr	1/1	0 %	-8 844,85 kr	-8 844,85 kr
A konto forbruk vann i år	215 m3	34,20 kr	1/1	0 %	7 353,00 kr	5 514,75 kr
A konto forbruk avløp i år	215 m3	41,85 kr	1/1	0 %	8 997,75 kr	6 748,31 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 901,00 kr	1/1	0 %	2 901,00 kr	2 175,75 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 580,00 kr	1/1	0 %	4 580,00 kr	3 435,00 kr
Helårsrenovasjon større	1 Stk	4 668,00 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	3 501,00 kr
				Sum	25 647,80 kr	18 522,86 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



KOMMUNALE GEBYRER 2024

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m ³	per. år
Vann pr. m ³	Kr 34,20	
Avløp pr. m ³	Kr 41,85	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2910,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 4580,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3591,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4668,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2514,00
Fellesrenovasjon		Kr 3591,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2873,00
Feiergebyr bolig		Kr 444,00

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flåtestadveien 51, 1415 OPPEGÅRD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
76980205	988	30.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	216

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



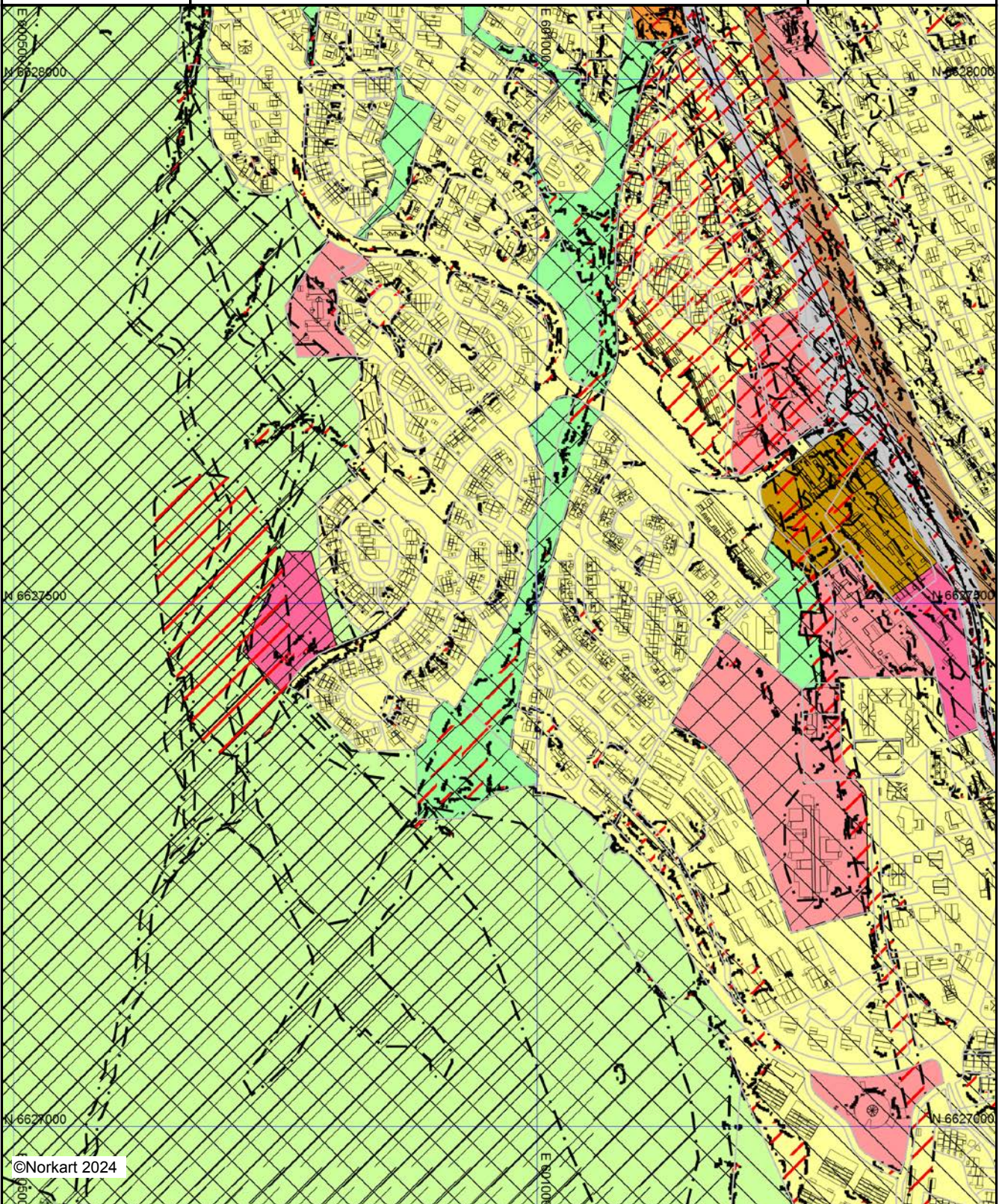
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/1066
Adresse: Flåtestadveien 51
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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 - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Sykkelveg - framtidig



Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/1066
Adresse: Flåtestadveien 51
Dato: 02.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Sektor for teknikk og miljø

Saknr : 98/04928-003

Løpenr: 027652/98

Arkiv : /L12/

Dato : 20.10.98

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FLÅTESTAD- DEL AV GNR 43 BNR 1, 6 OG 260, DATERT 17.1.1985**

Sist revidert ved mindre vesentlig reguleringsendring 08.07.2022

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for bolig (eneboliger (E), eneboliger/rekkehus (ER))
- byggeområde for off. bygning (barnehage, 0)
- trafikkområde (vei, gangvei/ fortau)
- friområde, F.

§ 3 Bebyggelsen.

a) Generelt gjelder:

Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom netto tomt og bebygd areal. Tomtens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen fratrasket off. regulert veigrunn.

Bebygd areal er det areal bygningen opptar på terreng (se NS 3940 og veiledningen). Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggegrensene.

Loft regnes ikke med i etasjetallet dersom den del av loftet som har en takhøyde på 2, 10 eller mer utgjør 1/3 eller mindre av grunnflaten.

Innenfor felt ER3 tillates takoppløft på boliger oppført i en etasje pluss underetasje. Til slike takoppløft knyttes følgende betingelser:

- For hver tomannsbolig skal takoppløftene være like, og så langt mulig bygges samtidig.
- Takoppløft tillates ikke på den side av bygningen som vender mot fellesarealer som områder for lek, eller mot arealet med rundkjøring innerst i felt ER3.
- Takoppløftene skal ikke være bredere enn 5 meter.
- Eksisterende gesims skal ikke fjernes, men være gjennomgående foran takoppløftet.
- Verandaene tilhørende seksmannsboliger (på felt ER3) tillates etablert på boligenes vestsider med størrelse 2,8 m dybde og 4,7 m lengde.

Kjeller/underetasje regnes ikke med i etasjetallet dersom det ikke er mer enn 1,5 m fra himling til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen (sml. byggeforskriftens kap. 26: 21)

b) For boligområdene gjelder:

Småhusbebyggelsen (enebolig, kjede- og rekkehus) kan oppføres i maks. 2 etasjer og evt. underetasje der terrenget tilsier det. Utnyttelsesgraden for frittliggende boliger skal ikke overstige 0,20 for boliger i en etasje og 0,12 for boliger i to etasjer.

Utnyttelsesgraden for rekkehus/tomannsbolig skal ikke overstige 0,25.

Gar2.sjen kan godkjennes plassert utenfor byggegrensen etter nærmere retningslinjer vedtatt av bygningsrådet

Frittliggende garasjer, eller garasjer som tilbygg til boligbygg, på inntil 36 m², regnes ikke med i bebygget areal. Garasjer, uthus og veksthus som samlet er større enn 36 m² medregnes i sin helhet i bebygget areal.

Plassering av dobbeltgarasje skal angis på situasjonsplan som følger søknaden om byggetillatelse for boligbygget, selv om den ikke oppføres samtidig med dette. Den angitte plassering er bindende.

Før det gis byggetillatelse eller tillatelse til igangsetting av anlegg på rekkehusfeltene, skal det fremlegges for bygningsrådet en bebyggelsesplan/ utomhusplan til godkjenning, som skal vise bygningens plassering, adkomst- og parkeringsforhold, samt plan for opparbeidelse av øvrige fellesarealer så som leke- og oppholdsarealer.

c) For offentlig tomt gjelder:

Bebyggelse, kan oppføres i inntil 2 etasjer m/ evt. underetasje der terrenget tilsier det. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 4 Parkering.

I boligområdene kreves 2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet og 1 bilplass pr. hybelleilighet. Garasje/parkering skal i regelen anlegges på egen grunn, men kan evt. løses i fellesanlegg. Biloppstillingsplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis, jfr. bygningslovens § 69.3. For øvrig gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

§ 5 Fellesarealer for lek og opphold.

For samtlige boligfelter gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Alle fellesarealer i boligfeltene, gang- / adkomstveier og leke-/ oppholdsarealer skal opparbeides i samsvar med parkplan godkjent av bygningsrådet, samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis, jfr. bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 6 Fellesbestemmelser.

a) Grunneier som har grense mot offentlig friområde kan bli pålagt å sette opp gjerde eller beplante mot dette.

b) Grunneier kan pålegges å sette opp gjerde som sikring mot fjellskjæring, skrenter o.l.

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Torleif Bakken
Flåtestadveien 51
1415 Oppegård

Byggherre (navn, adresse)

ds.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Flåtestadveien 51

Gnr.

43

Bnr.

1066

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato 1.10.93		
Arbeidets art	Innredn.loft		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 14.3.94	Saksnr. 26/94B
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted

Kolbotn

Dato

21.03.94

Sign. / Stempel

OPPEGÅRD KOMMUNE
Sektor for teknikk og miljø
Plansjefen

Etter fullmakt

Gunnar Salthaug
Gunnar Salthaug
avd.ing. I

KOPI
SENDT
☒ ansvars-
havende

Navn

som anmelder

Adresse

☒ andre

Navn

Driftsavdelingen

Adresse

Navn

Kart-og oppmålingsktr.

Adresse

Navn

Adresse

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE
RÅDMANSET
1415 KOLBOTN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Ark. HSAL Thams og Gaare
Drømmesveien 6
0255 Oslo 2

Byggherre (navn, adresse)

Borghild Biltvedt
Gjerøveien
1415 Oppgård

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Flåtestadveien 49, 51 og 53

Gnr.

43

Bnr.

6

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato 23. mai 1986		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 17.12.86	Saksnr. 374/86 B
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført 1. Balkong må føres opp i h.h.t. de approberte tegninger. 2. Røykvarslar må monteres slik at de(n) gir 60 dBA i soverom. 3. Kanaler for mek. ventilasjon må monteres ferdig (51) 4. Husnummerskilt må monteres i h.h.t. kommunens retningelinjer. 5. Takstiger må monteres i h.h.t. kommunens regler. 6. Grunnmursplate må festes med klemlist på gavlsider. 7. Konstruksjonsdetalj i tilknytning til takopploft (karnapper) som hindrer lufting, må gjøres om slik at tilstrekkelig lufting kan oppnås når loftene varmesoleres. (karnapper på hele ERI-feltet). Dette arbeidet må være fullført innen: 29. februar 1988		

UNDSKRIFT

Sted

Kolbotn

Dato

25.1.88

Sign. / Stempel

Befaring: 16.12.87 Bjørn Lyngstad
avd.ing. II

Etter fullmakt

Gunnar Selthaug
avd.ing. IKOPI
SENDT

☒ ansvars-
havende

☒ andre

Navn
Arild Sjødal

Navn
Drifts- og vedl.

Navn
Oppmålingsetaten

Navn
Fødermester

Adresse
Flåtestadveien, 1415 Oppgård

Adresse

Adresse

Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE
RÅDHUSET
1410 KOLBOTN

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark. KHAL Thane og Gaare
Drønnensveien 6
0255 Oslo 1

Byggherre (navn, adresse)

Borghild Biltvedt
Gjersjøveien 50
1415 Oppgård

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Flåtestadveien 49, 51 og 53 ER-1	43	1065 1066 1067		

Deres søknad	Dato 23.5.86		
Arbeidets art	Hybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 17.12.86	Saksnr. 374/86 B
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Ferdigattest utstedt ifølge brev datert 15.4.88 fra ansvarehavende. - Ferdigattesten omfatter ikke loftsetasjene - Ferdigattesten omfatter ikke de utvendige arbeider		

UNDERSKRIFT

Sjerm Lynstad
adv.ing. II

Etter fullmakt

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	3.6.86	Gunnar Salthaug adv.ing. I

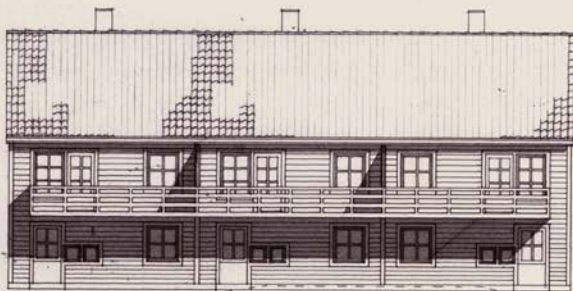
KOPI
SENDT

☒ ansvarehavende	Navn Arild Sjødal	Adresse Flåtestadveien, 1415 Oppgård
☒ andre	Navn Drifte- og vedlikeholdsetaten	Adresse
	Navn Oppmålingsetaten	Adresse
	Navn Feiermester	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511



FASADE NORDVEST



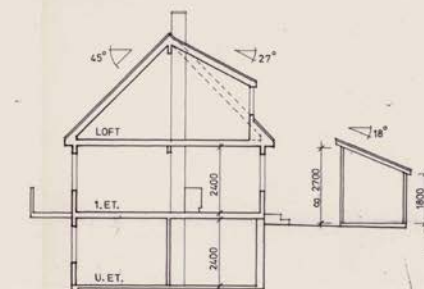
FASADE SYDØST



FASADE SYDVEST



FASADE NORDØST



SNITT

APPROBERT
17 DES. 1988
Oppgitt Bygningsråd

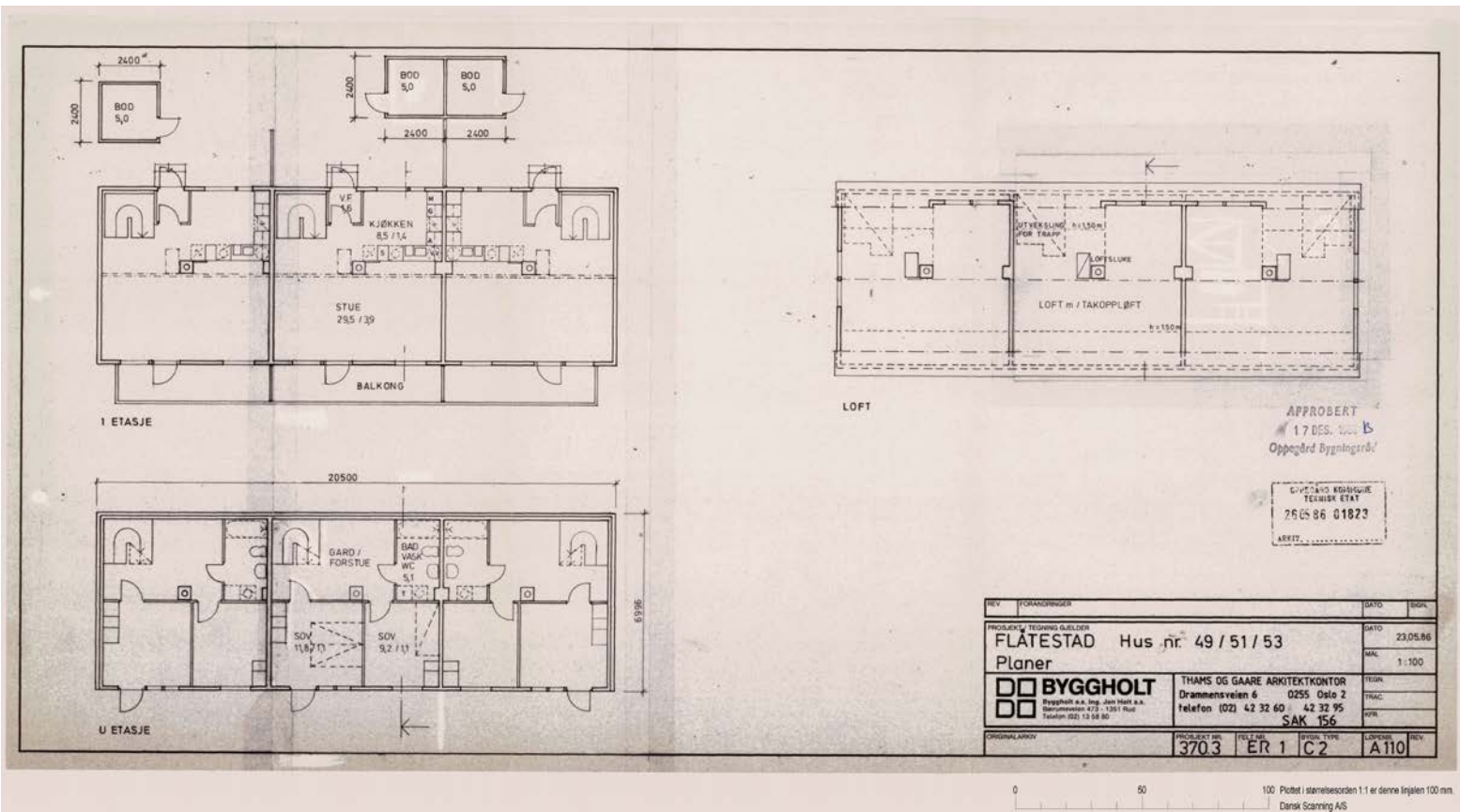
EKSISTERENDE TERRENG STIPLET

OPPELST KONTROLL
TEKNISK ETAT
25.05.96 01823
ARBEID

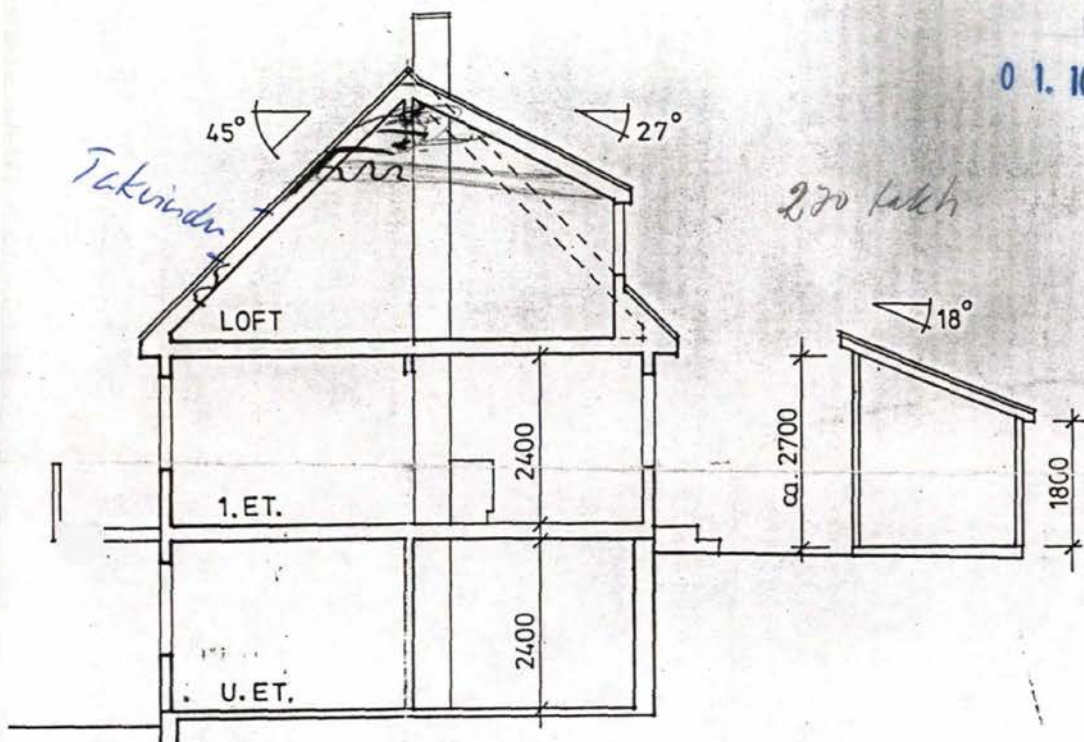
REV.	FORANDRINGER	DATE	SIGN.
PROSJEKT / TEIENING GJELDER		DATE	23.05.86
FLÅTESTAD Hus nr. 49/51/53		MÅL	1:100
Fasader, snitt		TEGN.	
BYGGHOLT		THAMM OG GAARE ARKITEKONTOR	
Byggholt a.s. Ing. Jan Helt a.s.		Drammensveien 6 0255 Oslo 2	
Telefon (02) 42 32 60 42 32 95		TRAC.	
Telefon (02) 130 000		KPR.	
ORIGINALAKOV		SAK 156	
PROSJEKT NR.	370.30	FELT NR.	ER 1
BYGN. TYPE	C2	LAPPENR.	A111
REV.			

ANS 1008 A-4 - 080

0 50 100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning AS



0 1. 10. 93



SNITT

APPROBERT

14 MARS 1994
Oppegård Byggningsråd

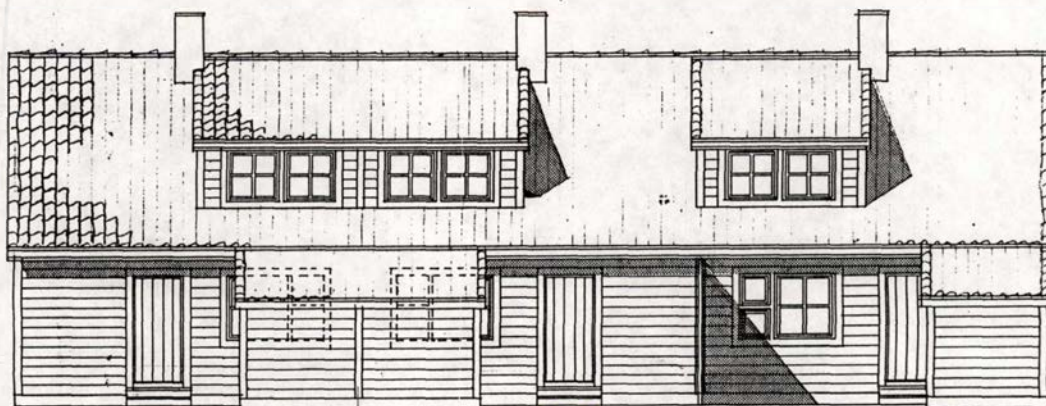
EKSISTERENDE TERRENG STIPLET

43/11066

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
PROSJEKT / TEGNING GJELDER		DATO	
FLÅTESTAD Hus nr. 49/51/53		23.05.86	
Fasader, snitt		MÅL	1:100
 BYGGHOLT Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s. Børumsveien 473 - 1351 Rud Telefon (02) 135880		TEGN.	
		TRAC.	
		KFR.	
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR Drammensveien 6 0255 Oslo 2 telefon (02) 42 32 60 42 32 95 SAK 156		LØPENR.	REV.
ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR. 370.30	FELT NR. ER 1	BYGN. TYPE C2
			A 111

Ark-Trykk A.s. - Oslo

86 01.10. 93

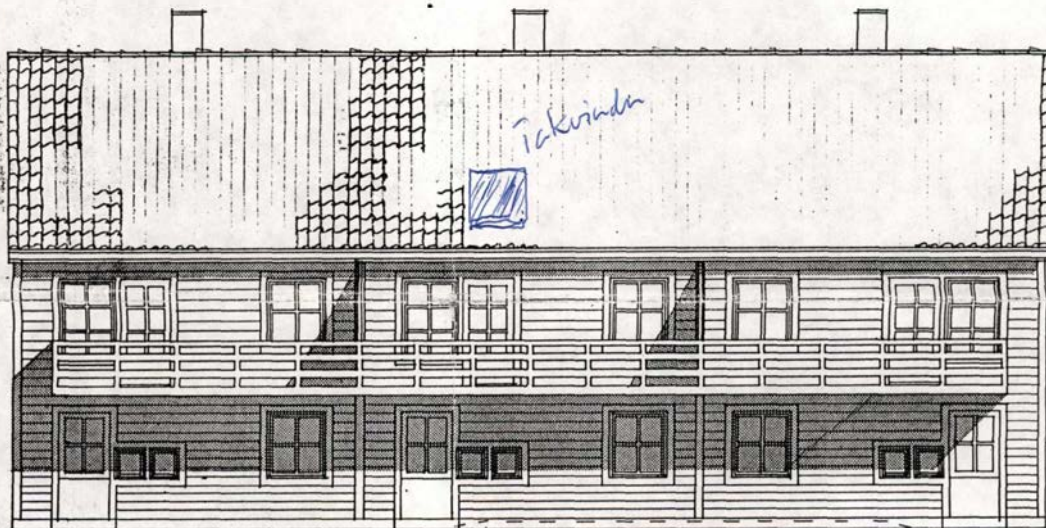


49
FASADE NORDVEST

51

55

APPROBERT
14. MAJ 1994
Oggestad Byggnads

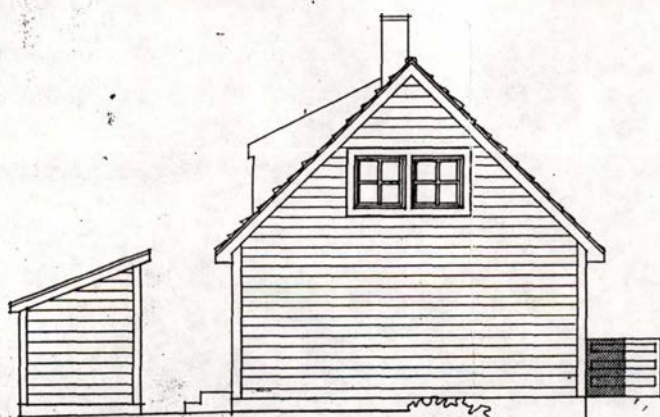


FASADE SYDÖST
55

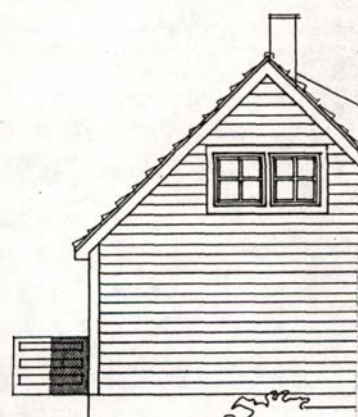
51

49

Takrinda



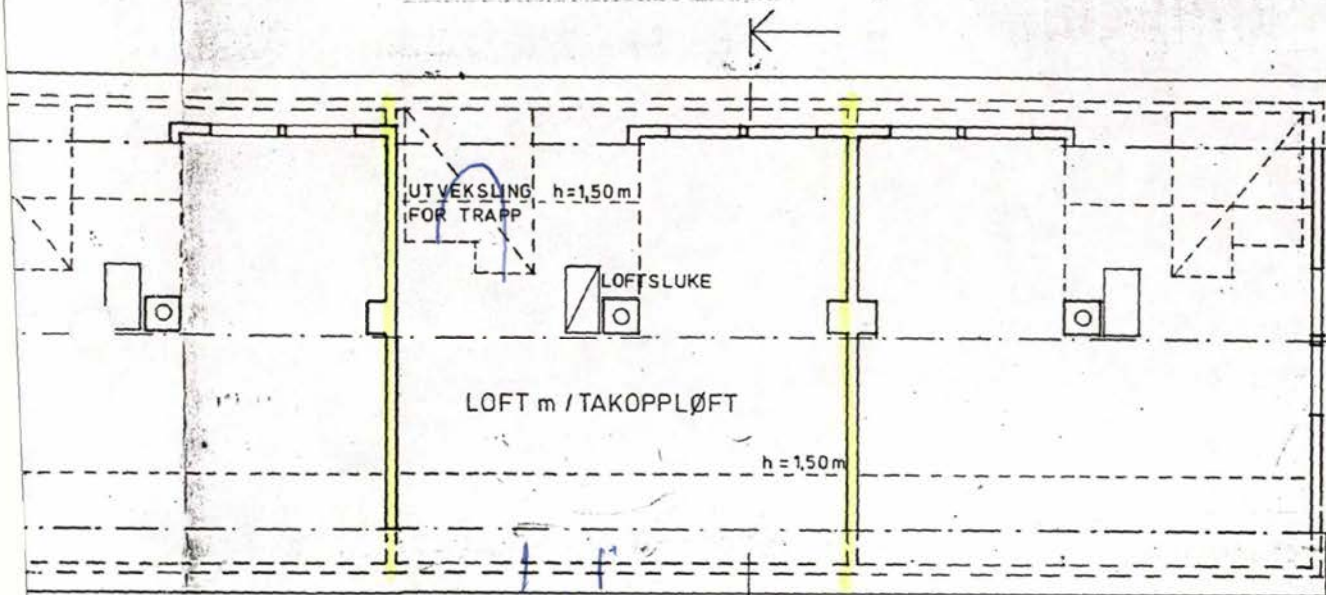
FASADE SYDVEST



43/1066

0 1. 10. 93

innredet Semi Soveroom



Takvinden

APPROBERT

14 MARS. 1994 *B*

Oppegård Bygningråd

43/1066

REV.	FORANDRINGER	DATO
PROSJEKT / TEGNING GJELDER		DATO
FLÅTESTAD Hus nr. 49 / 51 / 53		23
Planer		MÅL
		1:
 BYGGHOLT Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s. Bærumveien 473 - 1351 Rud Telefon (02) 13 58 80		TEGN.
		TRAC.
		KFR.
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR		
Drammensveien 6 0255 Oslo 2		
telefon (02) 42 32 60 42 32 95		
SAK 156		

ORIGINALARKIV

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	191.5
Etablert dato	25.01.1988	Historisk oppgitt areal	191
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	243/1066
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	243/1066
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.01.1988	42/88		0217-43/859 (-200), 243/1066 (200)
Planlagt fradeling	25.01.1988	622/88		243/1066 (-9)
Planlagt fradeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627495.78	600963.87	0	Ja	191.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHARMA RAHUL KUMAR F190490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Flåtestadveien 51 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
SHARMA ADITI F191190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Flåtestadveien 51 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Flåtestadveien 51

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6629679		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	25.01.1988

2	300345902		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 6629679: Rekkehus (131), Tatt i bruk 25.01.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	129
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	129
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.12.1986	17.12.1986
Igangsettingstillatelse	21.10.1987	21.10.1987
Tatt i bruk	25.01.1988	25.01.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flåtestadveien 51	H0101	243/1066	129	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0
U01	0	41	0	41	0	0	0

2: Bygning 300345902: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

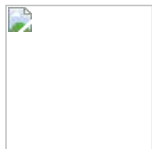
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	16.01.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/1066	-	-	-	-	-



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 02.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flåtestadveien 51, 1415 OPPEGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Bebyggelsesplaner
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.05.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	24 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	192 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	192 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	MYRVOLL	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4317 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=4317)
Navn	FLÅTESTAD, DEL AV G.NR. 43, B.NR. 1,6 OG 260
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8630/Bestemmelser%2020%20okt%201998%20MED%20PUNKT%20OM%20VERANDAER%20TILF%20c3%98RT%2006.09.2022.pdf
Delarealer	Delareal 191 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn ER1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B431701 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=B431701)
Navn	FLÅTESTAD, FELT ER1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1986

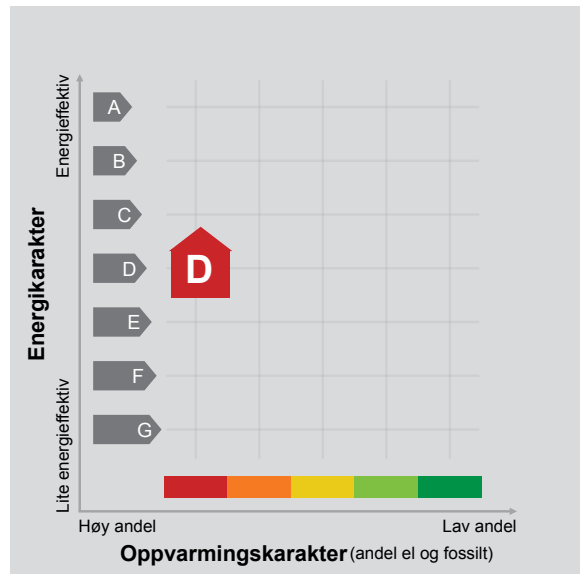
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

ENERGIATTEST

Adresse	Flåtestadveien 51
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	1066
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6629679
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28980
Dato	23.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Flåtestadveien 51 - Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Greverud kirke Linje 81N, 84E, 580	8 min  0.6 km
 Greverud stasjon Linje L2	10 min  0.8 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min  17.9 km
 Oslo Gardermoen	50 min 

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 518 elever, 26 klasser	17 min  1.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 281 elever, 16 klasser	11 min  0.8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min  4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	14 min  8.5 km

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

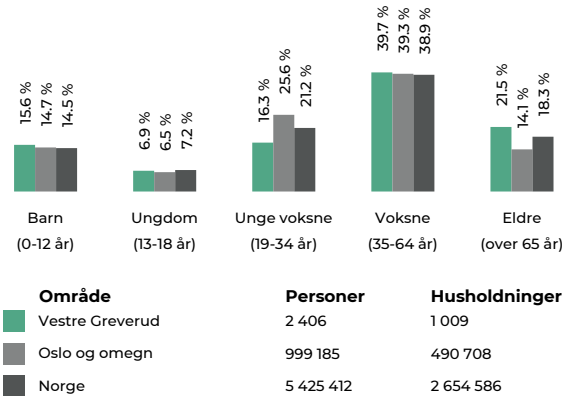
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestre Greverud bhg - Flåtestadvn. (2-5 ... 47 barn	7 min  0.5 km
Nordåsveien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min  0.8 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	11 min  0.9 km

Dagligvare

Meny Greverud PostNord	7 min  0.5 km
Rema 1000 Greverud Post i butikk	8 min  0.6 km



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

Primære transportmidler

- 1. Tog
- 2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 92/100

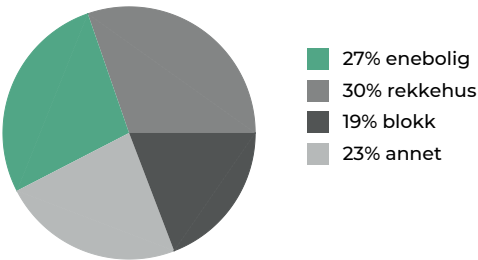
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

Sport

Greverudhagan ballplass	7 min
Ballspill	0.5 km
Flåtestad kunstgress 7er	7 min
Fotball	0.5 km
Puls Greverud	7 min
Abox Greverud	8 min

Boligmasse



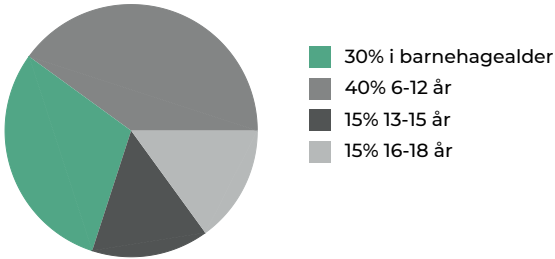
«Kort veil til Oslo og Ski. Rolig strøk og barnevennlig med gangvei til skolen. Sykkelsti til Tusenfryd. Godt tilbud til barn, idrett, korps og speideren i kort nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

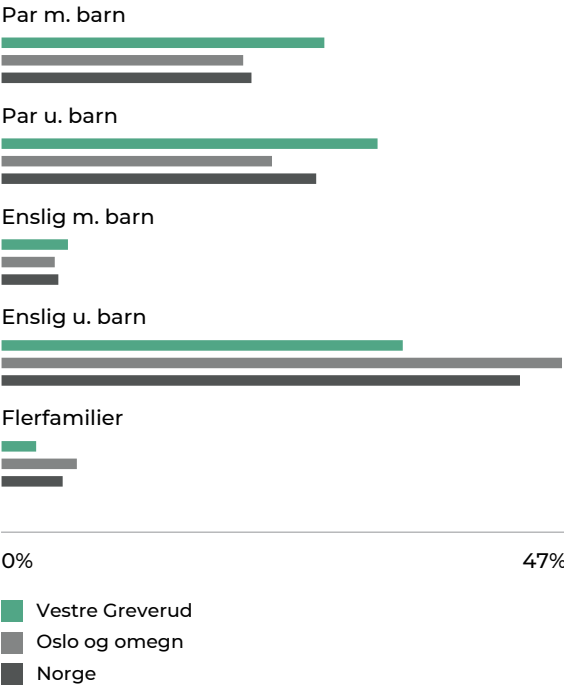
Varer/Tjenester

Greverud Torg	7 min
Apotek 1 Greverud	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

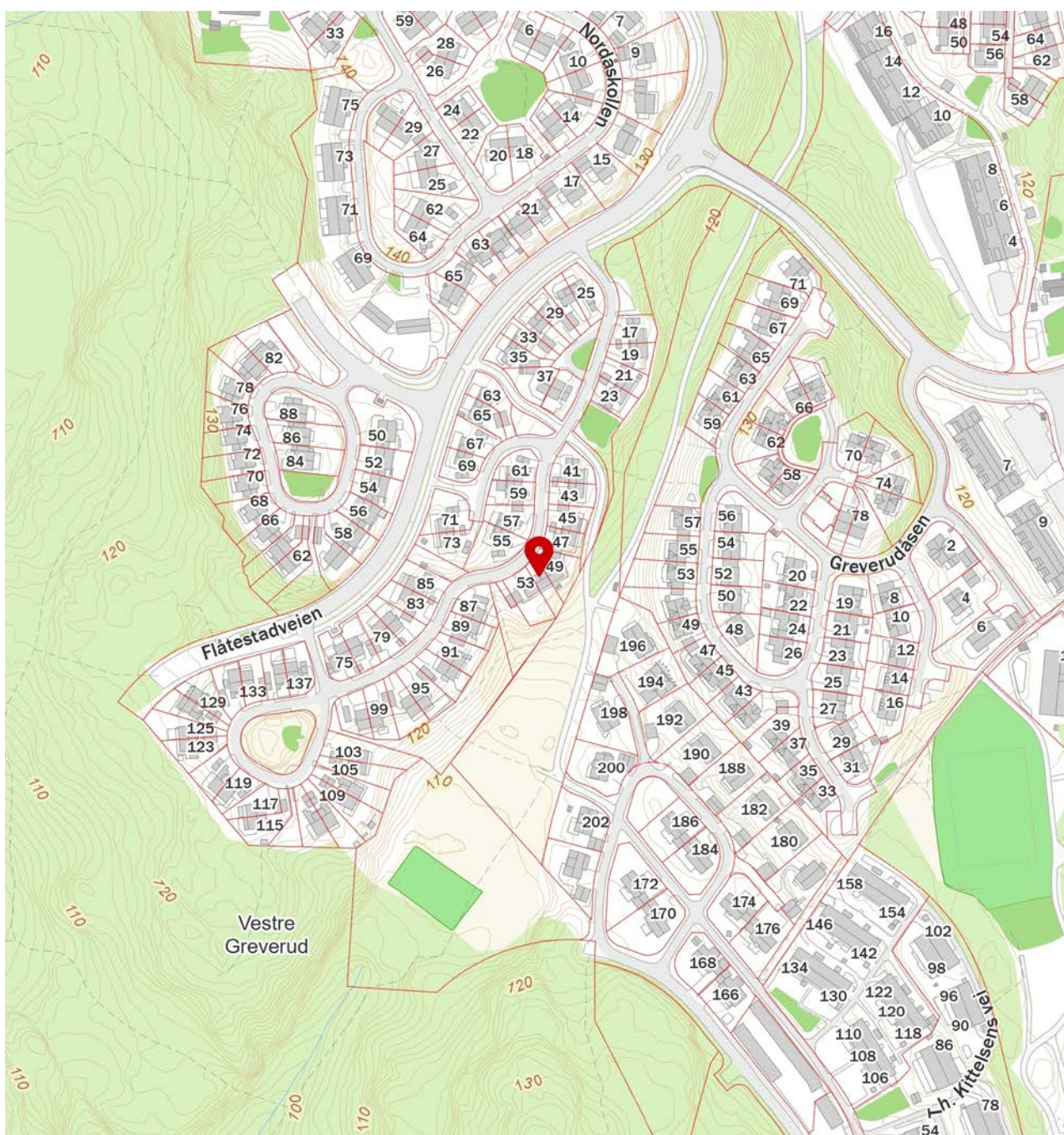
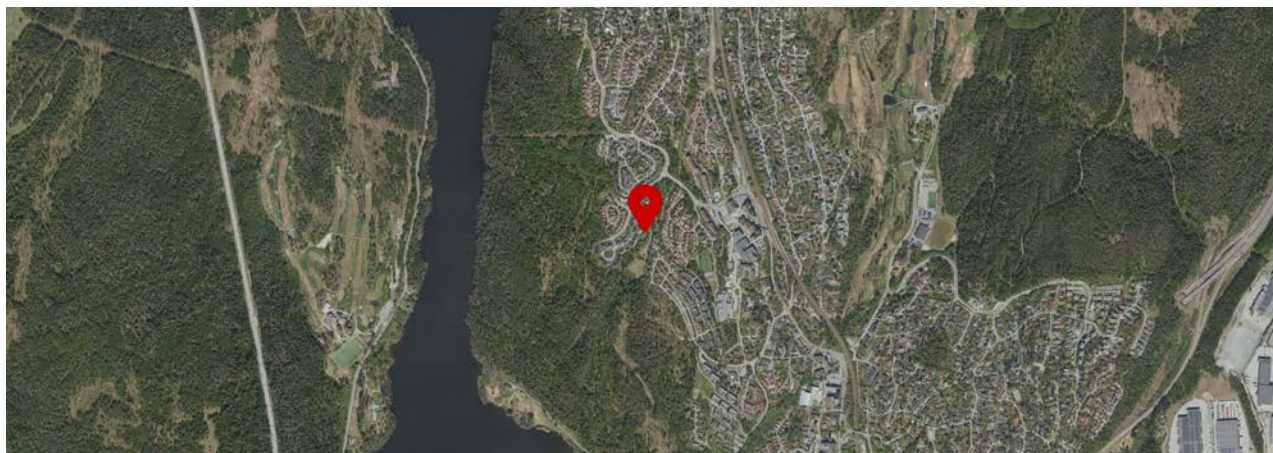


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0114/24

Adresse: Flåtestadveien 51, 1415 OPPEGÅRD, gnr. 243, bnr.
1066 i Nordre Follo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 09.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/