BELSJØVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Ferdigattest og godkjent bygningstegning
Grunnkart
Matrikkelrapport
Planrapport
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Belsjøveien 56, 1445 DRØBAK
Selveier enebolig:
3214-66/11/0/0

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	17. sep. 2024
Til stede	Selger/eier Cathrine Kjus og Håvard Scharning Kjus Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert den: 15. sep. 2024

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår vedlikeholdt og i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Risiko for fukt.
TG 2	Kryperom	Risiko for fukt.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Alder.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter iht. NS 3600
TG 2	Takkonstruksjon og taktekking	Alder og slitasje.
TG 3	Takkonstruksjon og taktekking - glasskarnapp	Lekkasje glasskarnapp.
TG 2	Takrenner og nedløp	Alder og slitasje.
TG 3	Trapper og fallsikring	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer - Eldre	Alder og slitasje.
TG 2	Pipe	Alder og risiko for innsig.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje på eldre kobberrør.
TG 2	Kombitank.	Alder.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Bad I - Kjeller - Overflater, vanntett sjikt og sluk	Membran kan ikke konstanteres.
TG 2	Bad II - 1. etg - Overflater, vanntett sjikt og sluk	Alder på forventet levetid vanntett sjikt.
TG 2	Bad III - 2. etg - Overflater, vanntett sjikt og sluk	Alder på forventet levetid vanntett sjikt.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1967. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong/teglstein. Yttervegger i kombinert teglstein og trebindingsverk, med enkelte felt av malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen er oppvarmet via bioolje og elektrisitet. - Vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og hall. - Varmekabler i gulvene i gang, bad og badstue og bad i 2. etasje. - Forøvrig panelovner.
Tilhørende arealer	Parkering Garasje med garasjeport tilrettelagt for bobil. Øvrig biloppstillingsplass langs med veien følger boligen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	1209.8 m²
Hjemmelshaver	Cathrine Kjus og Håvard Scharning Kjus

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Et soverom i hovedetasjen ble pusset opp ved at gulv, tak, vegger og listverk ble malt (strålingsmaling på veggen mot nærmeste nabo).	Ukjent	Ikke aktuelt
2023	Vaskemaskinen ble flyttet fra kjelleren opp til hovedbadet. Det ble samtidig montert og satt skap på badet der hvor maskinen skulle stå. Rørleggerarbeider utført av Drøbak rørleggerservice AS. Montering av skap utført ved egeninnsats.	Håndverker	Fremvist
2023	Montert lydplater i tak/gulv mellom utleiedel og hoveddelen av huset. Gjelder i tak for stue og soverom i leiligheten.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2023	Det ble satt inn en ekstra dør mellom utleieleilighet og hoveddel, der hvor sikringsskapet er plassert, slik at hver enhet har tilgang til skapet via egen dør.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2023	Beiset huset i en ny farge.	Håndverker	Fremvist
2022	Pusset opp hallen ved å sette inn ny garderobeløsning. Vegger, gulv, trapp opp til 2. etasje og trapp ned til kjelleren ble malt. Satte opp en spilevegg og monterte ny belysning.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2022	Planerte ut for to ekstra parkeringsplasser.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2021	Vegger og gulv i hovedstuen i 1. etasje ble pusset opp. Lektet ut én vegg, malte alle vegger, og monterte en spilevegg.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2021	Vegger, tak, gulv og listverk ble malt på et soverom i hovedetasjen (her ble deler av veggen først malt med strålingsbeskyttende maling).	Ukjent	Ikke aktuelt
2021	Fuktstopper AS utvidet det kapillære fuktsikringssystemet i kjelleren.	Håndverker	Fremvist
2020	Garasjedøren ble skiftet til en større dør med økt høyde og bredde. Det er nå mulig å ha en bobil der (eller en liten bil for hestetransport).	Håndverker	Fremvist
2019	Drøbak Rørleggerservice AS monterte 2 stk. varmepumper i huset; én i hovedstuen, og én på hovedsoverommet.	Håndverker	Fremvist
2019	Det ble satt inn skyvedører og andre skap i den store boden/der hvor oljefyren er i kjelleren.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2019	Montert skap-rekker for oppbevaring og montert ny belysning i rommet utenfor fyrrommet.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2019	Montert gjerde langs med veien.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2019	Bygd en stor hoved terrasse, én terrasse ved siden av garasjen, én terrasse ved inngangspartiet, samt én terrasse med tilhørende pergola i et hjørne av tomten.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2018	Et soverom i hovedetasjen ble omgjort til et walk-in rom med garderober. Monterte også ny veggpanel og la teppe.	Egeninnsats	Ikke aktuelt

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2018	Innfelt balkong i 2. etasje ble endret til en innvendig bod/walk-in (ikke byggemeldt). Tømrerarbeider utført av Drøbak Tømrerservice AS. Elektrikerarbeider utført av Elektroidé AS. Veggpanel og gulvlegging utført via egeninnsats.	Håndverker	Ikke aktuelt
2018	AG Varmeteknikk AS konverterte oljefyren i kjelleren om til et system med bio-olje. Systemet følger da nå gjeldende retningslinjer.	Håndverker	Ikke aktuelt
2018	Markiseduken på markisen ble skiftet.	Håndverker	Ikke aktuelt
2018	Nedsenket jacuzzi ble installert på hoved terrassen. Elektrikerarbeid utført av Elektroidé AS. Et kranbil firma løftet jacuzzien på plass. Resterende utført via egeninnsats.	Håndverker	Ikke aktuelt
2018	Planerte ut tomten noe, slik at den skulle bli jevnere.	Ukjent	Ikke aktuelt
2017	Montert akustikk-matter i den store boden/fyrrommet i kjelleren.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2017	En bod i hovedetasjen ble gjort om til et velvære-rom med plassbygget infrarød badstue. Det ble montert en baderomsinnredning med vask.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2017	Hovedsoverommet ble pusset opp ved at en stor skyvedørsgarderobe ble fjernet, en veggmontert vann-ovn ble fjernet, og vegger, gulv, tak og listverk ble malt (her ble alle flater først malt med strålingsbeskyttende maling).	Ukjent	Ikke aktuelt
2017	Soveromsgangen ble pusset opp ved at brystningspanel ble fjernet, gulv og vegger ble malt, og ny belysning ble montert.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2017	På badet i utleieleiligheten ble det skiftet dusjløsning, skiftet baderomsinnredning og toalett, gulvet ble flislagt med varme under, og veggene ble pusset opp med mikrosement. Varmekabler ble utført av Elektroidé AS. Skifte av toalett utført av Drøbak Rørleggerservice AS. Det resterende er utført via egeninnsats.	Håndverker	Ikke aktuelt
2017	På badet i 2. etasje på hybelen ble det satt inn nytt badekar og ny baderomsinnredning.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2017	Badet i hovedetasjen ble pusset opp ved at bl.a. dusjløsning ble skiftet ut, det ble satt inn ny baderomsinnredning, toalettet ble skiftet ut til et Geberit dusjtoalett, og det ble skiftet belysning.	Håndverker	Ikke aktuelt
2016/2017	Planløsning i hovedstue/kjøkken/hall ble endret ved at den tidligere peisløsningen som fungerte som en delevegg i hovedstue ble fjernet, og dør mellom kjøkken og hall ble tettet igjen.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2016	Skiftet ut peisen til en type med innsyn fra tre sider.	Håndverker	Ikke aktuelt
2016	Skiftet ut kjøkkeninnredning og alle hvitevarer, og endret i den forbindelse også planløsningen på kjøkkenet. Monterte bl.a. ventilator nedfelt i benkeplaten og kjøkkenarmatur med uttrekkbar dusj. Vegger og tak ble malt. Utført via delvis egeninnsats, samt rørleggerarbeid fra Drøbak rørleggerservice, betongboring fra et betongboringsfirma i Ski, og flislegging utført av flislegger Robert Nielsen.	Håndverker	Ikke aktuelt

Kommentar
Det er fremvist dokumentasjon på arbeider som er gjort av håndverkere de siste 5 årene.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger av 1. - og 2. etasje på boligen fra 90-tallet i forbindelse med oppføring av garasje, men det er registrert følgende avvik:

- Bod i 1. etasjen er bygd om til badstue.
- Balkong/altan i 2. etasjen er bygd om til et disponibelt rom.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Takstmann er ikke kjent med om utleiedelen er godkjent av kommunen, ei heller om det foreligger krav om dette.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

Underetasje/kjeller: Skjevheter over to meters avstand i bod er målt til 10 mm.
Totalt avvik i boden er målt til 12 mm.
I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Ja, mindre riss i bod i kjeller.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet i trapperom på fliser og det er påvist indikasjoner på fukt.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik, og risiko for fukt i betongdekket.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom

TG 2

Kryperom med adkomst via bod/lagringsrom i kjeller.
Friskluftsventiler på yttervegger.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Nei, det er kun tilgang fra åpning i muren. Deler av kryperommet er ikke mulig å inspisere fra åpningen.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Nei.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Nei. Det er ingen fuktsikring av grunn, og dette kan bidra til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Nei. Stikktakninger er utført med en skrutrekker, uten at det ble registrert skader på akkurat disse punktene.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?
Nei.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Nei. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Registrert noe delaminering som følge av kapillært oppsug.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Ja, ventilasjonen er funnet tilfredsstillende, basert på at rommet har friskluftsventiler på yttervegger.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med fuktsikring av grunn.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Rom under terreng består av malte betongflater. Enkelte flater i utleiedel med strietapet.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei. Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.
Merk at i 2021 ble fuktsikringssystemet for kapillært oppsug utvidet rundt hele boligen. Dette bidrar til mindre fuktighet i muren, men det foreligger likevel en generell risiko for at konstruksjoner under terreng kan være fuktutsatt.
Punktet må sees i sammenheng med gulv på grunn og drenering.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra 2000.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren rundt trappen til utleiedelen.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 2

Yttervegger i teglstein og bindingsverk.
Enkelte felter er kledd med trekledning.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Ja, det er registrert eldre avskallinger på grunnmuren.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet. Merk at det ikke er observert lufting i bunn av felter med trekledning, dette fordrer at felter luftes i topp og ut i gesims.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Ja, det er registrert råteskadet treverk på utvendig bord ved glasskarnapp.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Utvendig fasade er forblendet med teglstein. Det er ikke aktuelt med musesperre i dette tilfellet.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i betongkonstruksjon (porebetong) mellom kjeller og 1. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1. - og 2. etasje.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 5 mm.

Totalt avvik i soverommet er målt til 10 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand ved bro til hems er målt til 15 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 10 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm, og/eller totale avvik over 15 mm gis tilstandsgrad 2. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Spaltekledning i gesimser.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takstein.
Undertak i taktro.
Taktekkingen er ifølge eier av eldre ukjent alder.
Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. 2. etasje er innredet og takkonstruksjonen er tett.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei. Observasjoner baserer seg på utvendig inspeksjon av spaltekledning i gesims, da takkonstruksjonen er tett på innsiden.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Se punkt “Takkonstruksjon og taktekking - Glasskarnapp” for utredning av antatt lekkasje ifb. med glasskarnapp.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Se punkt “Takkonstruksjon og taktekking - Glasskarnapp” for utredning av antatt lekkasje ifb. med glasskarnapp.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, sprekk i enkelte taksteiner og begroing på taktekkingen. Begroing kan over tid potensielt føre til skader, og bør derfor fjernes.
Det er ikke observert snøfangere over yttertaket, og det anbefales å montere i områder hvor personer ferdes av sikkerhetsmessige årsaker. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon og taktekking - Glasskarnapp

TG 3

Glasskarnapp med takoverbygg og tolags vinduer.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå og fra innsiden i 2. etasje.

Yttertaket er tekket med takstein og glassruter over karnapp.
Undertak i taktro.
Taktekkingen er ifølge eier av eldre ukjent alder.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå og fra innsiden i 2. etasje, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Ja, det ble registrert råteskadet på innvendig bæresøyle til glasskarnapp. Lekkasjen antas å være lokalt og må sees i sammenheng med svakt overgangspunkt mellom yttertak og til glasskarnapp, samt vindu i 2. etasje over karnappet. Det må derfor gjøres tiltak innen nær fremtid for å lukke avviket.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja, det er registrert svakt punkt rundt overgang tak/vindu ved stuen som nevnt i punkt over.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av nevnt lekkasje fra taktekkingen over glasskarnapp, og råteskadet innvendig stolpe. Ny lokal utvendig taktekking bør etableres innen nær fremtid, samt ny bærende stolpe til glasskarnapp. Kostnadsestimat for utbedring er satt til 30 000 - 70 000 kr, men vil kunne variere.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak

TG 2

Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja. Snøfangere er ikke funnet tilfredsstillende. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle der personer eller husdyr ferdes. Sikringen skal dekke alle områder rundt byggverket, inkludert vei, fortau, utearealer, balkonger og terrasser som ikke er avstengt. Snøfangere bør også monteres der snø kan skade gjenstander, bygningsdeler eller installasjoner.

Ifølge Sintef Byggforsk kreves snøfangere på glatte takflater uavhengig av takvinkel. For middels grove flater kreves snøfangere ved takvinkel over 14 grader, og for ru overflater over 27 grader.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Trappetrinn mot skorsteinen er montert over yttertaket.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på taket.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 3

Utvendig:
Flislagt betongtrapp til inngangsparti og ned til utleiedelen.

Innvendig:
Svingtrapp i malt trekonstruksjon mellom etasjer.
Rekkverk i tre i 2. etasje mot åpen del.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Der det er rekkverk på innvendig trapp og ved bro til hems er rekkverkshøyden målt til 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja, på liggende trebord på rekkverk til bro og hems. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i den innvendige trappen.
Ja, det mangler håndløper på begge sider på utvendig trapper.
Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.
I henhold til dagens forskrifter skal nivåforskjeller over 0,5 meter fall sikres. Rekkverk/fallsikring skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. I dette tilfellet er det manglende fallsikring på terrasser hvor nivåforskjeller er mer enn 0,5 meter, og i trapperepo på innvendig trapp opp til 2. etasje. I tillegg er det åpninger mer enn 0,1 meter i forbindelse med rekkverket på bro/hems i 2. etasje, noe som muliggjør klatring.
Kostnadsestimat for utbedring er satt til 10 000 - 50 000 kr, men vil kunne variere.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Ytterdør i 1. etasje i tre med glassfelt.
Ytterdør i kjeller i tre.
Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på ytterdører for utenom terrassedør. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Tofløyet terrassedør er av noe nyere dato og tildeles TG 1.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - Nyere

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, fra ombygging av balkong i 2. etasje.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006 i enkelte rom i kjeller.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik. Merk at enkelte vinduer ikke har vannbord, men teglfasade over vinduer.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - Eldre

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989, for øvrig i boligens 1. - og 2. etasje.
Eldre vinduer for øvrig i kjeller, uten datomerking.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Ja. Enkelte vinduer i glasskarnapp fremstår punkterte.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik. Merk at enkelte vinduer ikke har vannbord, men teglfasade over vinduer.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og punkterte ruter i glasskarnapp. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Dør i kjeller skriker noe og har behov for smøring.
Eldre dør mellom utleiedel og hoveddel er noe hard å lukke/låse og har behov for justering.
Enkelte dører i kjeller er av eldre dato. Disse tildeles TG 2.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv TG 1

Kjeller - Hoveddel: Malt betonggulv i større lagringsrom og i mindre bod. Fliser i trapperom.
Kjeller - Utleiedel: Fliser i entré/vindfang og et soverom, parkett i øvrig rom.

1. etasje: Malt gulv i to soverom, vegg-til-vegg gulvteppe i et omkledningsrom og fliser i øvrig rom.

2. etasje: Laminat i disponibelt rom, parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvoverflater i utleiedelen har noe slitasje og disse tildeles TG 2.
Gulvene for øvrig har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Registrert knirk ved normal gange på parkettgulv.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Kjeller: Strietapet, og panel på enkelte innervegger, malte betongoverflater for øvrig.

1. etasje: Vekselvis malte overflater, strietapet og felter med spiler, samt en vegg i stue med malte veggplater.

2. etasje: Malt strie og panel i disponibelt rom.

Vurdering
Noe bruksslitasje i utleiedel.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Kjeller: Lydplater og malt betonghimling. Himlingshøyde i stue i utleiedel er målt til 2,14 meter.

1. etasje: Malt himling. Himlingshøyde i gang er målt til 2,33 meter. Deler av himlingen er åpen.

2. etasje: Panel. Himlingshøyde i gang er målt til 4,04 meter til mønsås.

Vurdering
Normal bruksslitasje er ikke hensyntatt.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 2

Malt teglsteinspipe.
Feieluke i kjeller.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Det er registrert enkelte mindre blærer/sprekkdannelser på pipens ytre maling oppe ved tak, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vurdering
Eier opplyser at det ble anbefalt av tidligere eier å jevnlig vedlikeholde pipen for å unngå innsig via teglsteinfuger. Det anbefales på generelt grunnlag å rehabilitere elder teglsteinspiper, og holde områder rundt pipegjennomføring under jevnlig oppsyn. TG 2 gis på grunn av pipens alder.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast og støpejern, synlig i deler av kjelleren, men skjult i konstruksjonen for øvrig.
Stoppekran er lokalisert i skap i utleiedelen.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja, det er registrert korrosjon på enkelte eldre vannrør. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre kobberrør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Kombitank

TG 2

Kombitank på ca. 1000 liter, produsert i 2004. Tank er montert i lagringsrom i kjeller.

Er berederen lekkasjesikret?
Ukjent.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på nedgravd oljetank er 25 - 30 år.

Ildsteder

TG 1

Peisinnsats med innsyn fra tre sider i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Gulvet foran ildstedet er av fliser og betong. Det foreligger av den grunn ingen krav om ildfast plate.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i alle bad.
Friskluftsventiler i oppholdsrom i kjeller.
Avtrekk fra koketopp i kjøkken og ut yttervegg.
Spalteventiler i enkelte nyere vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Varmesentraler

TG 1

Sentralfyranlegg i kjeller.
Anlegget er ifølge eier fra 2007.

Spørsmål til eier: Er det en nedgravd oljetank på tomten?
Ja. 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. I dette tilfellet er det en nedgravd oljetank på tomten. Eier opplyser at tanken er sanert og renset, og at kommunen ikke har gravd opp tanken fordi den ligger delvis under huset, noe som utgjør en risiko for undergraving av konstruksjonen.

Spørsmål til eier: Når var anlegget nytt eller sist på service?
Hentet fra eiers egenerklæring: Service på oljefyr utført av Anthony Goulding AS i 2023.

Spørsmål til eier: Har anlegget brannsikring?
Eier opplyser at det er sikring mot overoppheting på systemet.

Er det registrert unormal lukt fra anlegget?
Nei.

Vurdering
TG 1 er gitt da anlegget nylig har hatt service.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i plastkompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen i 1. etg er ifølge eier fra 2016.

Utleiedel: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, ved garasje, ca. 15 m².
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 70 m².
Terrasse i trekonstruksjon, med tilhørende pergola i et hjørne av tomten, ca. 9 m².
Terrasse i trekonstruksjon, ved inngangsparti, ca. 4 m².

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. I dette tilfellet er det ikke rekkverk på en terrasse ved garasjen og en stor hoved terrasse.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Rekkverk og fallsikring er vurdert under punktet “Trapper og fallsikring”.

Bad I - Kjeller

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp med nye overflater og innredning i 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk under dusjkabinett.
Gulv er flislagt.
Mikrosement på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.
Eier er usikker på om det er membran på badet.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent om det er membran (vanntett sjikt).

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Et sluk er under badekaret med begrenset mulighet for rensing. Utilgjengelig sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer. Det må etableres tilgang for rengjøring.
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er ikke mulig å måle lokalt fall i dusjsonen og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning, da det er montert dusjkabinett over sluket. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt da membran ikke kan konstanteres.
Merk at mikrosement ikke erstatter membran.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusjkabinett.
Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad II - 1. etg

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp med nye overflater i nyere tid.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk under dusjkabinett.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra 1989, ifølge eier.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Et sluk er under badekaret med begrenset mulighet for rensing. Utilgjengelig sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer. Det må etableres tilgang for rengjøring.
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Overflater er nylig malt, noe som gjør det vanskelig å identifisere riss og sprekker i overflaten.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er ikke mulig å måle lokalt fall i dusjsonen og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning, da det er montert dusjkabinett over sluket. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusjkabinett.
Vegghengt toalett og utenpåliggende glassbox sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad III - 2. etg

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp på 90-tallet.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja. Ved rengjøring av sluket, må badekar flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger i dusjsonen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket i dusjsonen. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj i badekar.
Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Om våtrommet og fuktmåling

Plassbygget infrarød badstue med innredning og servant, fra 2017.
Eier opplyser at det er plassert sluk under badstue, og rommet er i dette tilfellet og betegne som et våtrom.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG IU

Sluk under badstue.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget da det er plassert under badstue.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring må deler av badstuens gulv demonteres.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er ikke mulig å måle lokalt fall i dusjsonen og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning, da det er montert frittstående badstue over sluket. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

Badstuen er elektrisk drevet, og frittstående.
Grunnet manglende tilsyn av sluk og andre deler av rommet bak og under badstuen, er punktet beskrevet, men ikke tilstandsvurdert.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbrytere i kjeller.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i alle bad, og lang gang i 1. etg.
Varmepumpe er montert i et soverom og i stue.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er delvis oppgradert i vårt eie, men det er noen eldre komponenter.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Omdisponere kabel til vaskemaskin, med ny kurs og utvidelse til ny stikk baderom 1. etg (datert: 23.05.2024).
- Feilsøk strømutfall i bolig. Bytte av komponent (datert: 19.01.2024).
- Legg om kabel over garasjeport (datert: 18.11.2020).
- Omgjøring stikk i forbindelse med ombygging av balkong til oppholdsrom (datert: 26.09.2018).
- Bytte stikk og jorde maling (datert: 17.10.2017).
- Supplerende el-opplegg bad (datert: 29.05.2017).
- Lys, stikk, avtrekk og varme på bad iht. tilbud (datert: 12.04.2017).
- Opplegg til dimmer for lys ved peis (datert: 05.08.2016).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Noe løse kabler i kjeller.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Ja.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av enkelte løse kabler, manglende tetting i sikringsskapet og eldre automatsikringer, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Garasje

TG IU

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Store sidehengslede manuelle dører.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

Utebod - tilbygg til garasjen

TG IU

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	93			
1. etasje	133			83
2. etasje	60			
Sum	286			83
Totalt bruksareal	286			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Utleiedel: Entré/vindfang, to soverom, bad, kjøkken og stue. Hoveddel: Trapperom/vaskerom, mellomgang, bod, teknisk rom/lagerrom.		
1. etasje	Hall/trapperom, gang, badstue, bad, omkledningsrom, to soverom, stue/spisestue og kjøkken.		
2. etasje	Stue/hems, soverom, bad og disponibelt rom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	70	23	Utleiedel: Entré/vindfang, to soverom, bad, kjøkken og stue. Hoveddel: Trapperom/vaskerom, mellomgang	Bod, teknisk rom/lagerrom.
1. etasje	133		Hall/trapperom, gang, badstue, bad, omkledningsrom, to soverom, stue/spisestue og kjøkken.	
2. etasje	60		Stue/hems, soverom, bad og disponibelt rom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Bakkeplan		44		15
Sum		44		15
Totalt bruksareal	44			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Bakkeplan		Garasjerom	

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	323240014

Adresse	Belsjøveien 56		
Postnummer	1445	**Poststed**	DRØBAK

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	KLP Forsikring	**Polise/avtalenr.**	59361651
Selger1fornavn	Cathrine	**Selger1etternavn**	Kjus
Selger2fornavn	Håvard Scharning	**Selger2etternavn**	Kjus

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

Kommentar

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

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

Firmanavn	Drøbak rørleggerservice og Elektroidé AS.
Redegjør for hva som er gjort og når	2017: På badet i hovedetasjen ble dusjløsning skiftet ut, det ble satt inn ny baderomsinnredning, toalettet ble skiftet ut til Geberit dusjtoalett, og vegger, gulv og tak ble malt. Rørleggerarbeider ved Drøbak Rørleggerservice og elektrikerarbeider ved Elektroidé. Skifte av baderomsinnredning og malingsarbeid utført som egeninnsats. På badet i 2. etasje ble det satt inn nytt badekar og ny baderomsinnredning. Utført via egeninnsats. På badet i utleieleilighet ble det skiftet dusjløsning, skiftet baderomsinnredning og toalett, gulvet ble flislagt med varme under, og veggene ble pusset opp med mikrosement. Varmekabler ble utført av Elektroidé. Skifte av toalett utført av Drøbak rørleggerservice. Det resterende utført via egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Toalettet i utleieleiligheten har gått tett grunnet bruk av mye toalettpapir. Drøbak rørleggerservice utførte da spyling av rørene.

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

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

Firmanavn	Drøbak rørleggerservice
Redegjør for hva som er gjort og når	Som kommentert over; spyling og filming av røropplegg.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.09.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Det har vært kapillært innsig i kjeller. Firma Fuktstopper AS har utført utbedring og utvidelse av etablert fuktsikringssystem.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vi har to ganger i løpet av tiden vi har bodd her hatt en sti av maur i stuen. Etter et par dager har de forsvunnet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Det er lekkasje i tilknytning til vinduskarnappet i stuen.

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

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

Firmanavn	Follo Portservice AS, Drøbak Tømrerservice AS og Elektroidé AS.
Redegjør for hva som er gjort og når	Tak/fasade: 2018: endret en innfelt balkong i 2. etasje til en innvendig bod. Elektrikerarbeider utført av Elektroidé. Veggpanel og gulvlegging utført via egeninnsats. Terrasser: 2019: det ble bygget tilsammen fire terrasser rundt huset. Utført via egeninnsats. Garasje: 2020: garasjedøren ble skiftet til en større dør med økt høyde og bredde. Bygningsarbeider utført av Drøbak Tømrerservice AS. Elektrikerarbeid utført av Elektroidé. Garasjeport fra Follo Portservice AS.

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

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

Firmanavn	Elektroidé AS, Drøbak Rørleggerservice AS og AG Varmeteknikk AS.
Redegjør for hva som er gjort og når	2018: oljefyr: oljefyren ble konvertert om til et system med bio-olje. Arbeider utført av AG Varmeteknikk AS. El-anlegg: det har blitt utført gjentatte arbeider på el-anlegget i forbindelse med oppussing av boligen. Alt utført av Elektroidé AS. Ventilasjon: 2019: 2 stk varmepumper ble installert. Arbeider utført av Drøbak Rørleggerservice AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Digitalt under Boligmappen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Service på oljefyr utført av Anthony Goulding AS i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.09.2024

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Tanken har blitt sanert.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Utleieleilighet som en del av underetasje.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Slik vi har forstått regelverket trenger ikke leiligheten godkjenning som separat enhet da det er en dør mellom leiligheten og hoveddel.

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	
Når	2017
Verdi	Årsmiddel henholdsvis 105/64/72.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Som nevnt lenger opp bygget inn en balkong.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Slangen til vaskemaskinen i utleieleiligheten var ikke helt skrudd til og det piplet vann fra denne. En skaderapport ble skrevet i den forbindelse.

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

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.09.2024

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kjus, Håvard Scharning

Signert av

Kjus, Cathrine

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.09.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323240014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Kjus	Håvard Scharning Kjus

Gateadresse
Belsjøveien 56

Poststed	Postnr
Drøbak	1445

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 59361651

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

Document reference: 323240014

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Delvis pusset opp 3 bad ved bruk av faglærte og egeninnsats.
Arbeid utført av	Drøbak rørleggerservice og Elektroidé AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Toalettet i utleieleiligheten har gått tett grunnet bruk av mye toalettpapir. Drøbak rørleggerservice utførte da spyling av rørene.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Som kommentert over; spyling og filming av røropplegg.
Arbeid utført av	Drøbak Rørleggerservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært kapillært innsig i kjeller. Firma Fuktstopper AS har utført utbedring og utvidelse av etablert fuktsikringssystem.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en lekkasje i tilknytning til hjørnestolpen i vinduskarnappet i stuen.

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

Beskrivelse	Vi har to ganger i løpet av tiden vi har bodd her hatt en liten sti av noen maur i stuen. Etter et par dager har de forsvunnet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2018: oljefyr: oljefyren ble konvertert om til et system med bio-olje. Arbeider utført av AG Varmeteknikk AS. El-anlegg: det har blitt utført gjentatte arbeider på el-anlegget i forbindelse med oppussing av boligen. Alt utført av Elektroidé AS. Ventilasjon: 2019: 2 stk varmepumper ble installert. Arbeider utført av Drøbak Rørleggerservice AS.
Arbeid utført av	Firmanavn Elektroidé AS, Drøbak Rørleggerservice AS og AG Varmeteknikk AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Service på oljefyr utført av Anthony Goulding AS i 2023.

Document reference: 323240014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak/fasade: 2018: endret en innfelt balkong i 2. etasje til en innvendig bod. Elektrikerarbeider utført av Elektroidé. Veggpanel og gulvlegging utført via egeninnsats. Terrasser: 2019: det ble bygget tilsammen fire terrasser rundt huset. Utført via egeninnsats. Garasje: 2020: garasjedøren ble skiftet til en større dør med økt høyde og bredde. Bygningsarbeider utført av Drøbak Tømrerservice AS. Elektrikerarbeid utført av Elektroidé. Garasjeport fra Follo Portservice AS.
Arbeid utført av	Follo Portservice AS, Drøbak Tømrerservice AS og Elektroidé AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En del av underetasjen leies ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak/fasade: 2018: endret en innfelt balkong i 2. etasje til en innvendig bod. Elektrikerarbeider utført av Elektroidé. Veggpanel og gulvlegging utført via egeninnsats.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Naboen bygger svømmebasseng på tomten sin.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2017 Årsmiddel 105/64/72.

21.1 Radonmåling

År	2017
Verdi	105/64/72.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323240014

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Slangen til vaskemaskinen i utleieleiligheten var ikke helt skrudd til og det piplet vann fra denne. En skaderapport ble skrevet i den forbindelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323240014

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323240014

E-Signing validated

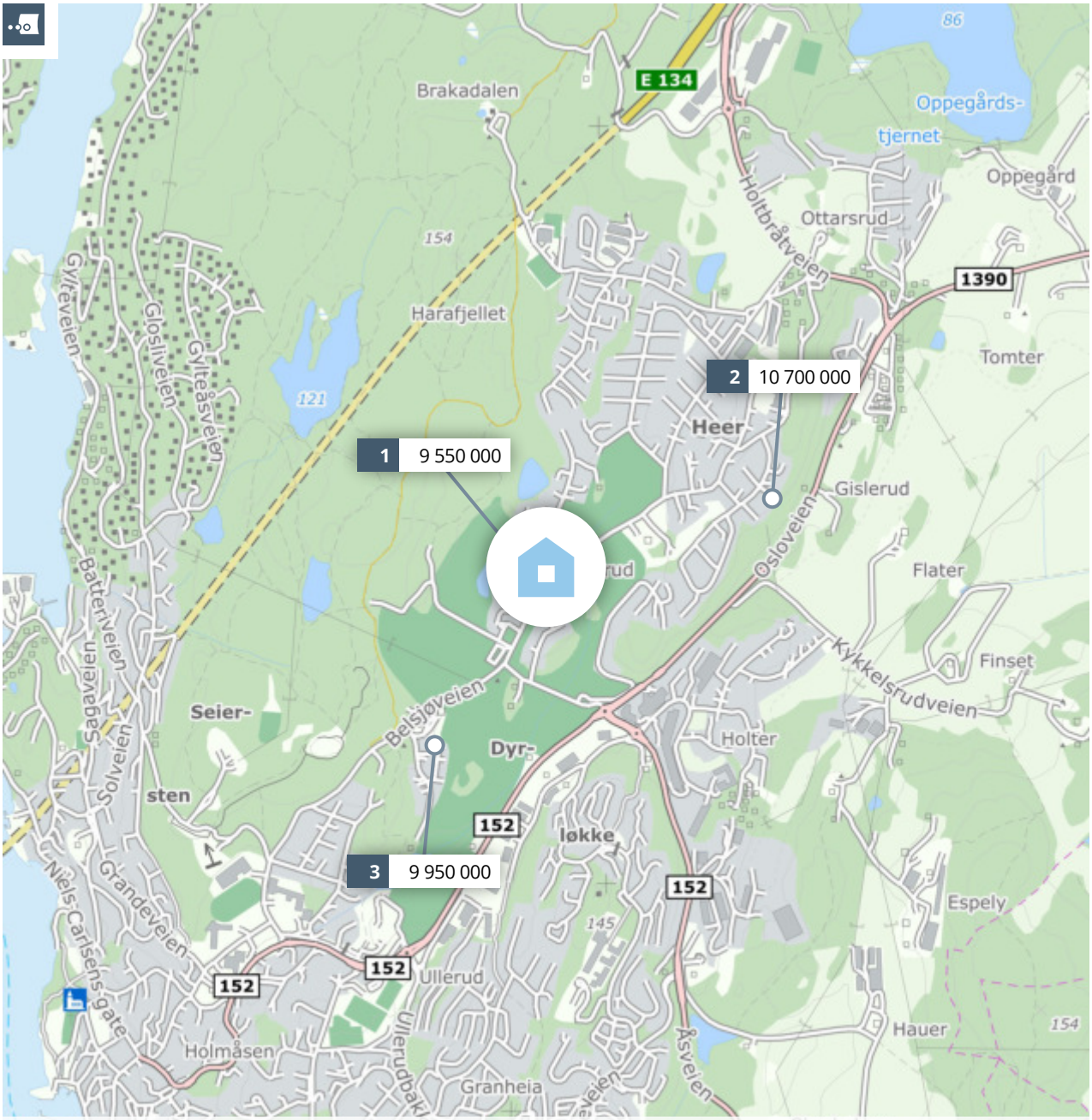
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Kjus	13e7b225cfe766482643bc1ec3c485cc082592fd	26.02.2025 15:49:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Kjus	a92bb60c425fbd0d72df78ea61a2529f99d3aa19	26.02.2025 15:58:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 323240014

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BELSJØVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Roksvåg Byman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Belsjøveien 56, 1445 DRØBAK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 66 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS KRINGERUD

Verdivurdert til

11 700 000

-	11 700 000	44 487
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	263 m²
BRA	286 m²
Tomt	1 209 m²
Byggeår	1967

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

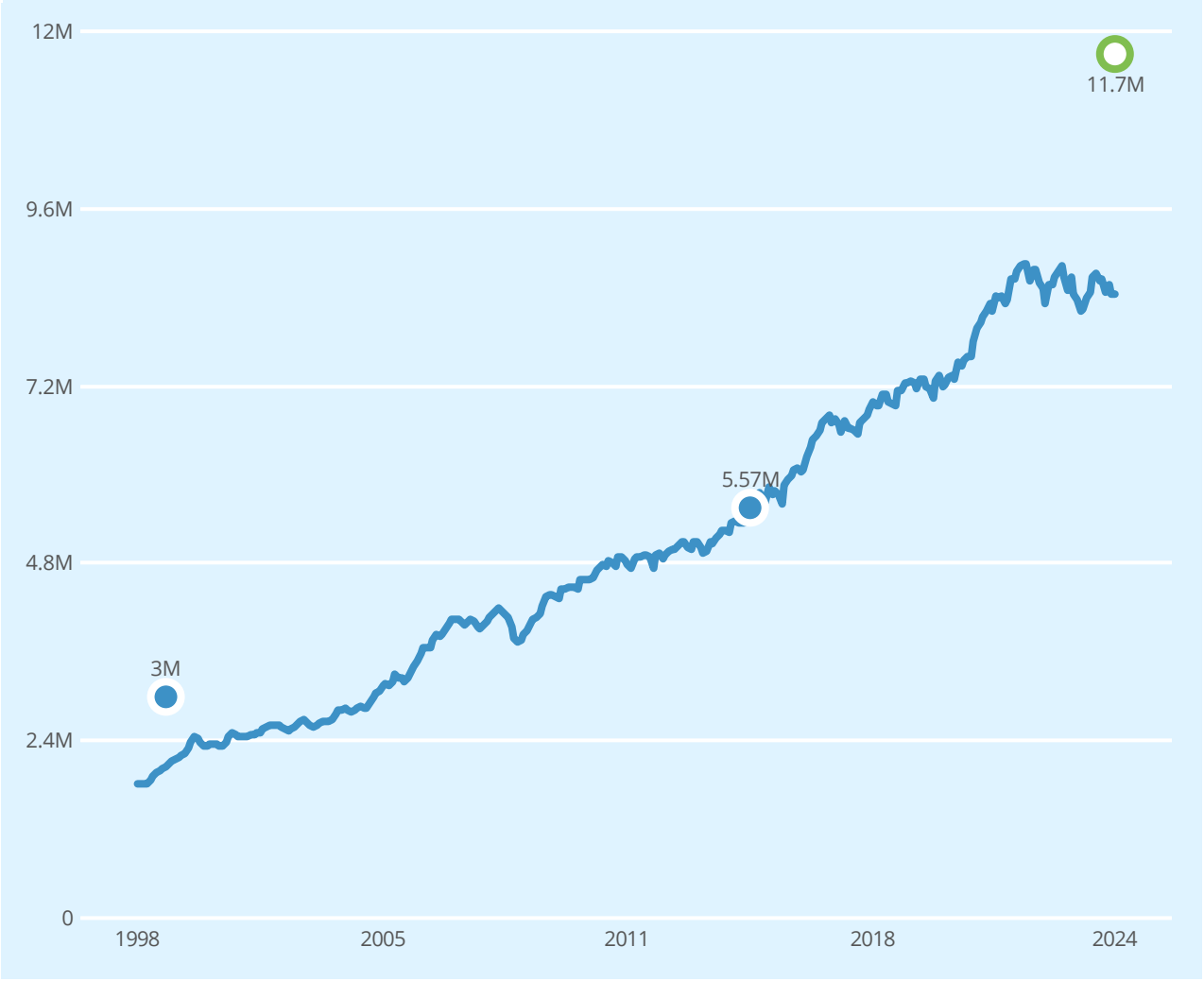
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Belsjø platå 32 196 m² 1992 990 m² 4 sov				31.01.2024	9 950 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**48 724**
2	Heerløkka 19 256 m² 1976 936 m² 7 sov				15.09.2023	10 900 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**41 797**
3	Belsjø terrasse 4 206 m² 1967 1 581 m² 3 sov				26.05.2024	9 950 000	**9 950 000**	0	9 950 000	**48 301**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Påbygg enebolig

3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.01.2018		17.01.2018	-	347 000	-	347 000	4
30.12.2014	25.02.2015	05.05.2015	5 950 000	5 565 000	0	5 565 000	
22.09.2004		22.09.2004	-	1 575 000	-	1 575 000	5
30.08.1999		30.08.1999	-	3 000 000	-	3 000 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1445 DRØBAK nå

3
eneboliger til salgs

9.6M
9.3M
9 080 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Eneboliger solgt i 1445 DRØBAK siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

8.1M
7.8M
7 542 000 Prisantydning i snitt
7 319 000 Salgspris i snitt
6.9M

Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 371 FROGN kommune i snitt siste 9 mnd

48 292 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

44 487 Belsjøveien 56 Totalpris 11 700 000

FERDIGATTEST OG GODKJENT BYGNINGSTEGNING

Frogn kommune

Byggesak

Bjørn Ketil Ekrem
Belsjø Platå 11
1445 DRØBAK

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/01734-2	Luisa Rodriguez Pedersen	19.12.2023

Ferdigattest - 66/73/0/0 - Belsjø platå 11 - tilbygg - Enebolig

Tiltakets adresse: Belsjø platå 11
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 66/73/0/0

Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: Bjørn Ketil Ekrem

Frogn kommune godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 12.12.2023.

Ferdigattesten gjelder for tilbygg.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd.

Opplysninger om saken
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelser, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Opprinnelig saksnr. for tiltaket var 2001/696 og 01/0049.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av pbl.

Frogn kommunes vurdering
Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Ferdigattest gis på bakgrunn av dette.

Vilkår
Vilkår som må være oppfylt før tillatelsen kan gis kan finnes både i bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan og i tidligere gitte vedtak.

Vår vurdering er at denne eiendommen ikke har noen vilkår knyttet til tillatelsen.

Godkjente «som bygget» tegninger og kart
Vi har vurdert at vedlagte tegninger er i tråd med gjeldende planer, plan- og bygningslovgivningen og øvrig regelverk. Vi godkjenner de vedlagte dokumentene.

Frogn kommunes konklusjon
Vi har kontrollert søknaden og finner at den er i tråd med vilkår gitt i tidligere tillatelser, dokumentasjonskravet og gjeldende planer. Vi godkjenner derfor søknaden.

Gebyr
Gebyr er hentet fra Frogn kommunes gebyrforskrift fra 2023.

Artikkel nr.	Vare nr.	Gebyr nr.	Beskrivelse av gebyr	Sum
11	11000	§ 3-14 nr. 2	Ferdigattest	5000
			Total sum å betale:	5000

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

OBS!
Ifm. at tre fylker fra 2024 skal bli til sju, stenger Kartverket matrikkelen for oppdatering i 8 virkedager fra 15.12.2023 kl. 18.00 til utløpet av 1.1.2024. Tilsvarende blir grunnboken stengt for oppdatering fra 29.12.2023 kl. 20.00 til 1.1.2024 kl. 12.00.

Den praktiske konsekvensen av nedstengningen vil være at matrikkelendringer som skal føres som følge av dette vedtaket først kan påregnes utført etter at matrikkelen åpner igjen.

Mer informasjon kan leses på nettsiden til Kartverket: Matrikkel og grunnbok stenges | Kartverket.no

Med hilsen

Luisa Rodriguez Pedersen
Saksbehandler

Erik William Mowinckel Knudsen
Fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
E01_Plan_1_2_Fasade_Øst_Vest_asbuilt_111223
E02_Snitt_AA_BB_Fasade_Syd_asbuilt_111223

Kopi til:
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS

Hvordan kan du klage på vedtak?

Send klagen til Frogn kommune
Dersom du ønsker å klage over vedtaket, sender du klagen til Frogn kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan i denne saken. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket, vil den bli sendt videre til statsforvalteren for avgjørelse.
Du kan sende eller levere klagen til;

- postmottak@frogn.kommune.no
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 Drøbak
- vår resepsjon i Rådhusveien 6, 1443 Drøbak

Du må klage innen 3 uker
Klagefristen er 3 uker fra den dagen du fikk beskjed om vedtaket. Det holder at klagen er postlagt innen fristen. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan imidlertid søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du skal få det.

Hva skal klagen inneholde?
I klagen må du oppgi:

- saksnummer og hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- endringene du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- navnet og adressen til den som klager
- signaturen til den som klager

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det betyr at tiltaket kan settes i gang før klagen er endelig avgjort.

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen (anmode om oppsettende virkning) av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen er avgjort. Du må da sende en søknad med begrunnelse til Frogn kommune. Dersom vi gir klagen oppsettende virkning, betyr det at vi ikke kan gi tiltaket igangsettingstillatelse før klagen er avgjort.

Du kan ikke klage på Frogn kommunes avgjørelse om oppsettende virkning. Dersom vi ikke gir klagen oppsettende virkning, kan du imidlertid be statsforvalteren om en ny vurdering.

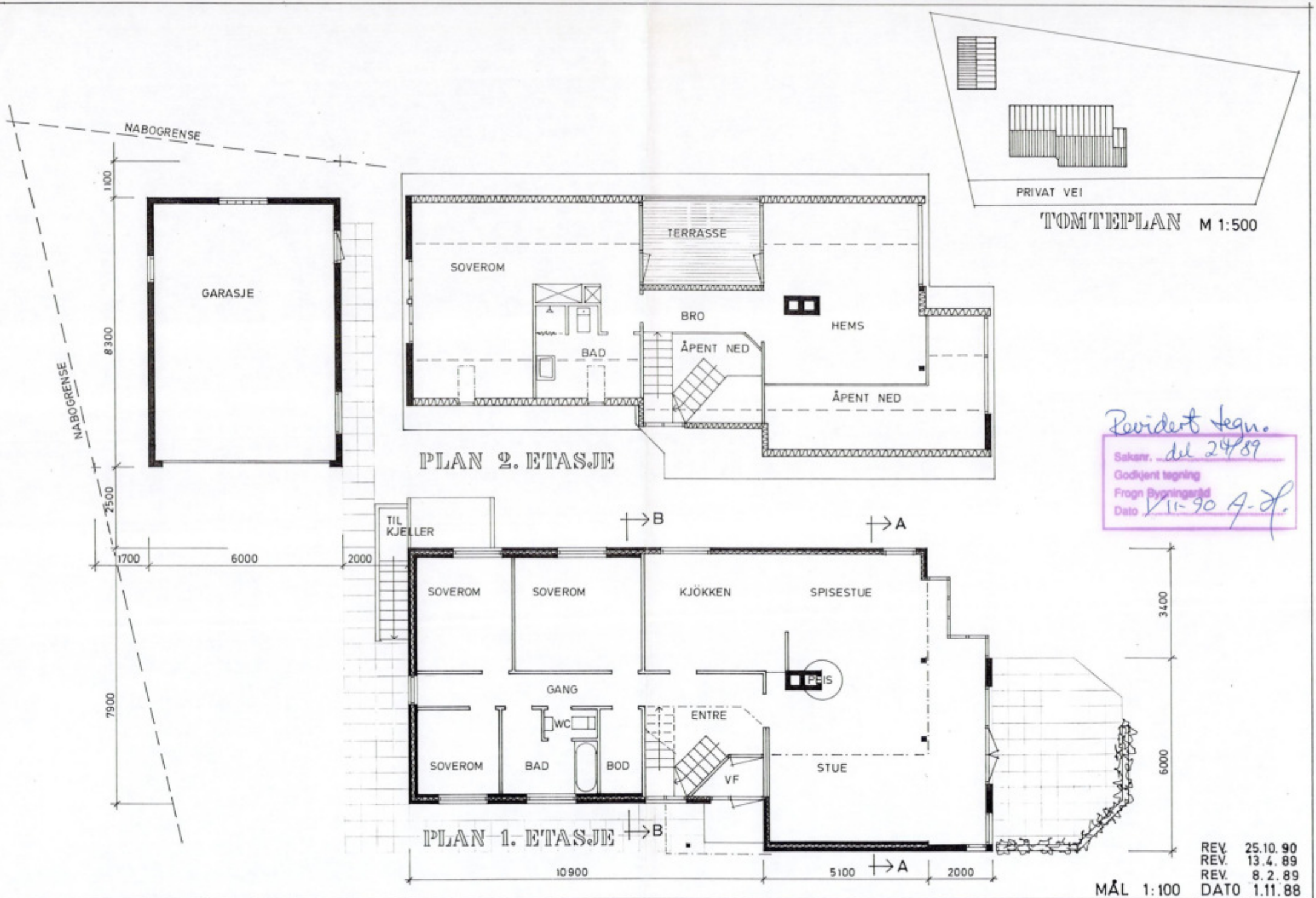
Ønsker du å se saksdokumentene?
Du kan be om innsyn i sakens dokumenter. Dette følger av offentlighetsloven § 3. Det er imidlertid noen begrensninger i hvilke dokumenter du har rett til å se. Det er bestemmelser om dette i forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Lenke til lovene på nettsiden til Lovdata:

- Offentlighetsloven § 3
- Forvaltningsloven §§ 18 og 19

Innsynskravet kan fremsettes muntlig eller skriftlig, men du vil få raskest tilbakemelding om du tar kontakt med oss på følgende e-postadresse: byggesaksinnnsyn@frogn.kommune.no.

Du kan kreve å få dekket sakskostnadene
Hvis vedtaket gjøres om i klagesaksbehandlingen, kan du kreve å få dekket sakskostnadene som knytter seg til utarbeidelsen av klagen. Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36. Du må fremme kravet innen 3 uker fra du mottar brev om at klagen har ført frem. Kravet må inneholde informasjon om timeantall, dato for arbeidet og timepris. I tillegg må det inneholde en generell beskrivelse av arbeidet som er utført, og hvorfor dette har vært nødvendig og relevant for utfallet av klagesaken.



PLAN 2. ETASJE

PLAN 1. ETASJE

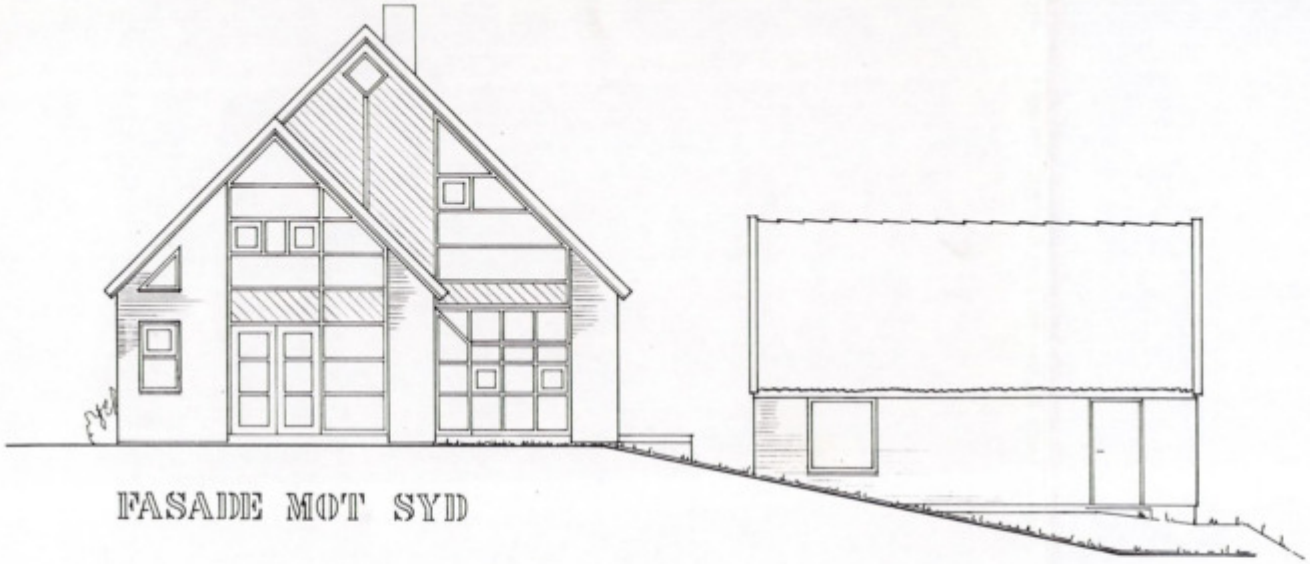
TOMTEPLAN M 1:500

Revidert tegn.
Saksnr. dd 24/89
Godkjent tegning
Frogn Byggningsråd
Dato 1/11-90 A-H.

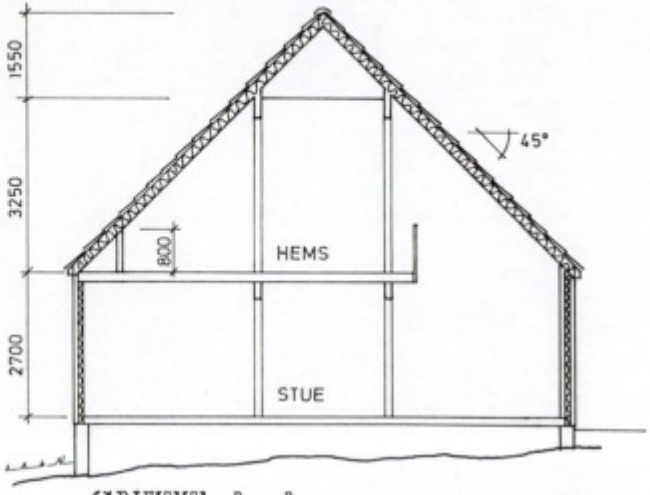
REV. 25.10.90
REV. 13.4.89
REV. 8.2.89
DATO 1.11.88

MÅL 1:100

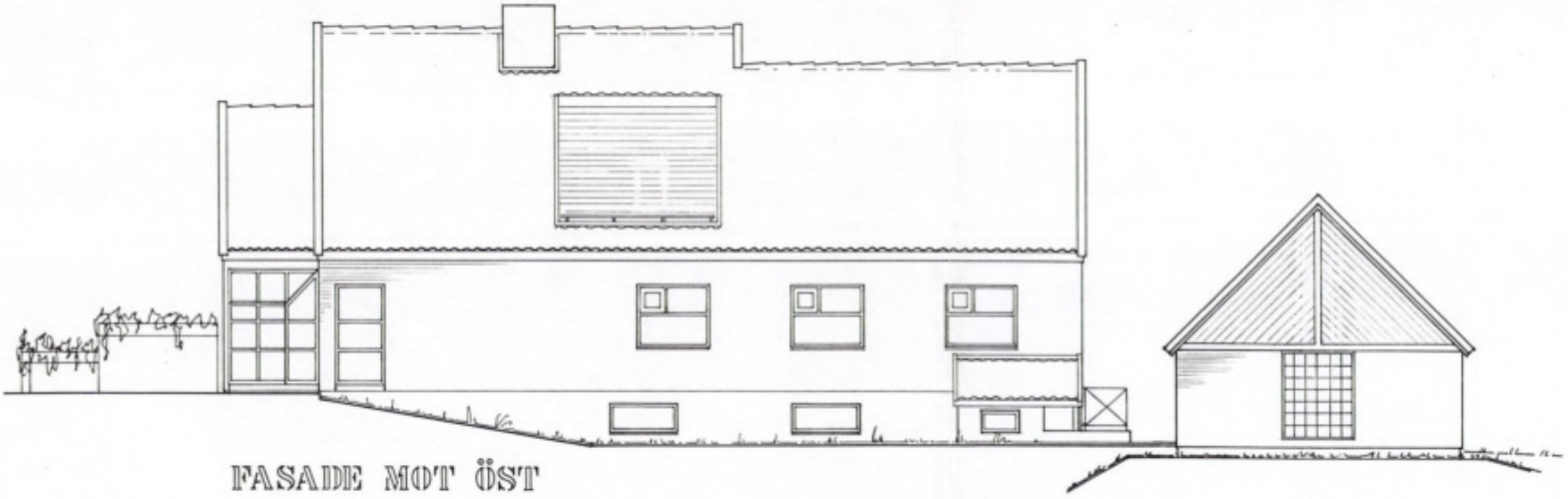
PÅBYGG/TILBYGG AV ENEBOLIG, NY GARASJE	FINN NIELSEN, G.NR. 66 B.NR. 11, FROGN	TEGN. 3



FASADE MOT SYD



SNITT A-A



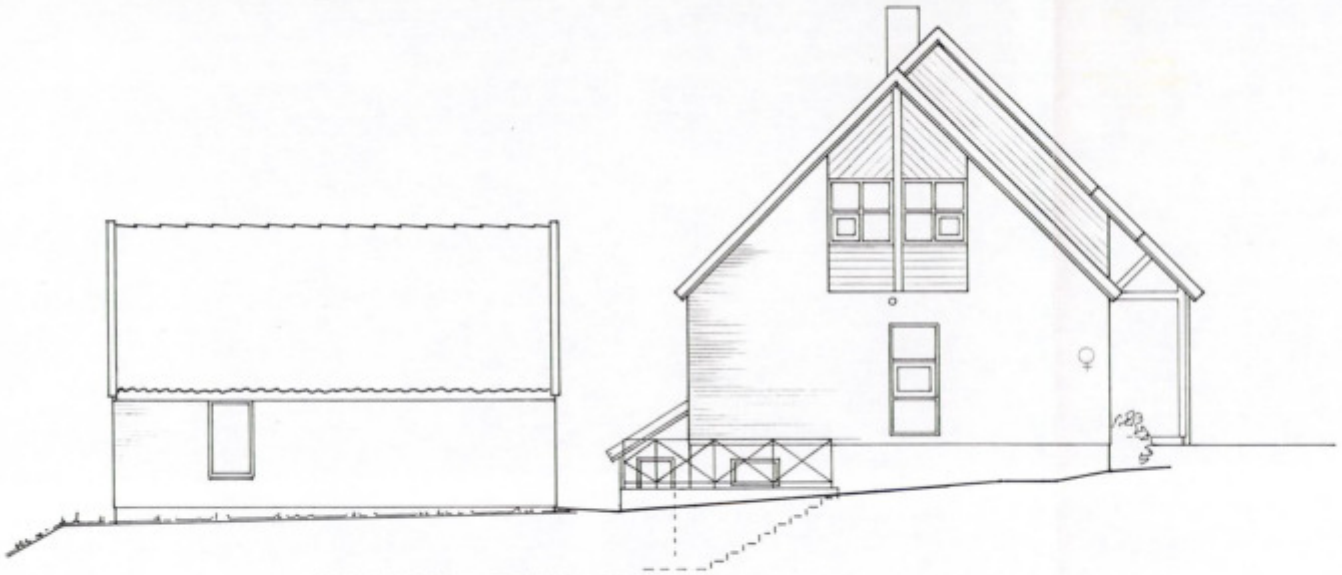
FASADE MOT ÖST

Revidert tegn.
Saksnr. del 24/89
Godkjent tegning
Frogn Bygningsråd
Dato 7/11-90 A-H.

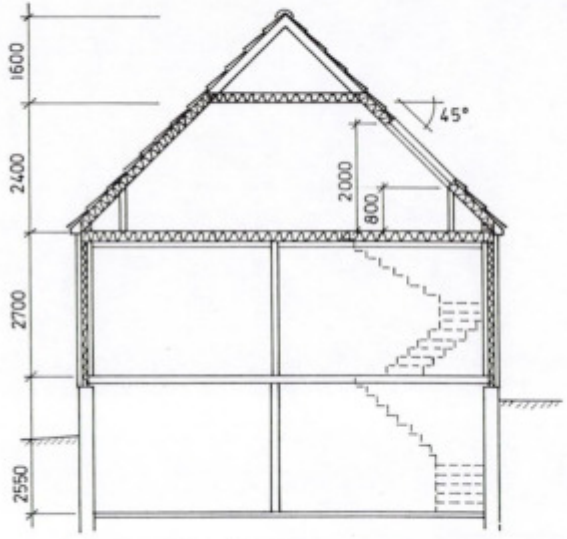
REV. 25.10.90
REV. 13. 4. 89
REV. 8. 2. 89

MÅL 1:100 DATO 1.11.88

PÅBYGGE/TILBYGGE AV ENEBOLIG, NY GARASJE	FINN NIELSEN, G.NR. 66 B.NR. 11, FROGN	TEGN. 1



FASADE MOT NORD



SNITT B - B

Revidert tegn
Saksnr. del 24/89
Godkjent tegning
Frogn Byggesak
Dato VII-90 J-H.

FROGN KOMMUNE
Teknisk etat
Mott.: J.nr.:
Ark.nr.: Dok.nr.:
Saksb.: Kas.d.:



FASADE MOT VEST

REV. 25.10.90
REV. 13.4.89
REV. 8.2.89

MÅL 1:100 DATO 1.11.88

PÅBYGG/TILBYGG AV ENEBOLIG, NY GARASJE

FINN NIELSEN, G.NR. 66 B.NR. 11, FROGN TEGN. 2

GRUNNKART

Frogn kommune

Grunnkart

Eiendom: 66/11
Adresse: Belsjøveien 56
Dato: 05.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Frogn kommune: Grunneiendom 3214-66/11

Norkart
Utskriftsdato: 05.09.2024 21:24

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	SOLHEIM	Beregnet areal	1209.8
Etablert dato	05.10.1964	Historisk oppgitt areal	1208
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/11
Skylddeling Skylddeling	05.10.1964			66/1 (-1208), 66/11 (1208)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616697.78	592981.54	0	Ja	1209.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KJUS HÅVARD SCHARNING F011169*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BELSJØVEIEN 56 1445 1445 DRØBAK	Bosatt (B)
KJUS CATHRINE F090369*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BELSJØVEIEN 56 1445 1445 DRØBAK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Belsjøveien 56

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1445 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	301 Kringerud	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	3 Heer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6601006		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1967
2	6601006	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	21.09.1990
3	6601014		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1993

1: Bygning 6601006: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	160
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.09.1965	04.11.2021
Igangsettingstillatelse	06.09.1965	04.11.2021
Tatt i bruk	01.01.1967	01.04.2005
Endre bygningsdata	04.11.2021	04.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Belsjøveien 56	H0101	66/11	330	7	2	2	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
K01	0	135	0	135	0	0	0

2: Bygningsendring 6601006-1: Påbygg, Tatt i bruk 21.09.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.02.1989	01.02.1989
Igangsettingstillatelse	15.03.1989	15.03.1989
Tatt i bruk	21.09.1990	21.09.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Belsjøveien 56	-	66/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	0	16	0	16	0	0	0

3: Bygning 6601014: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.02.1989	01.02.1989
Igangsettingstillatelse	15.03.1989	15.03.1989
Tatt i bruk	30.09.1993	15.10.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Belsjøveien 56	-	66/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	23	23	0	0	0
H01	0	0	43	43	0	0	0

PLANRAPPORT

Frogn kommune
Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK
Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 05.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjøveien 56, 1445 DRØBAK								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 210 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	069-0500
Navn	ULLERUD-HEER GOLFBANE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1089/069-0500_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 210 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

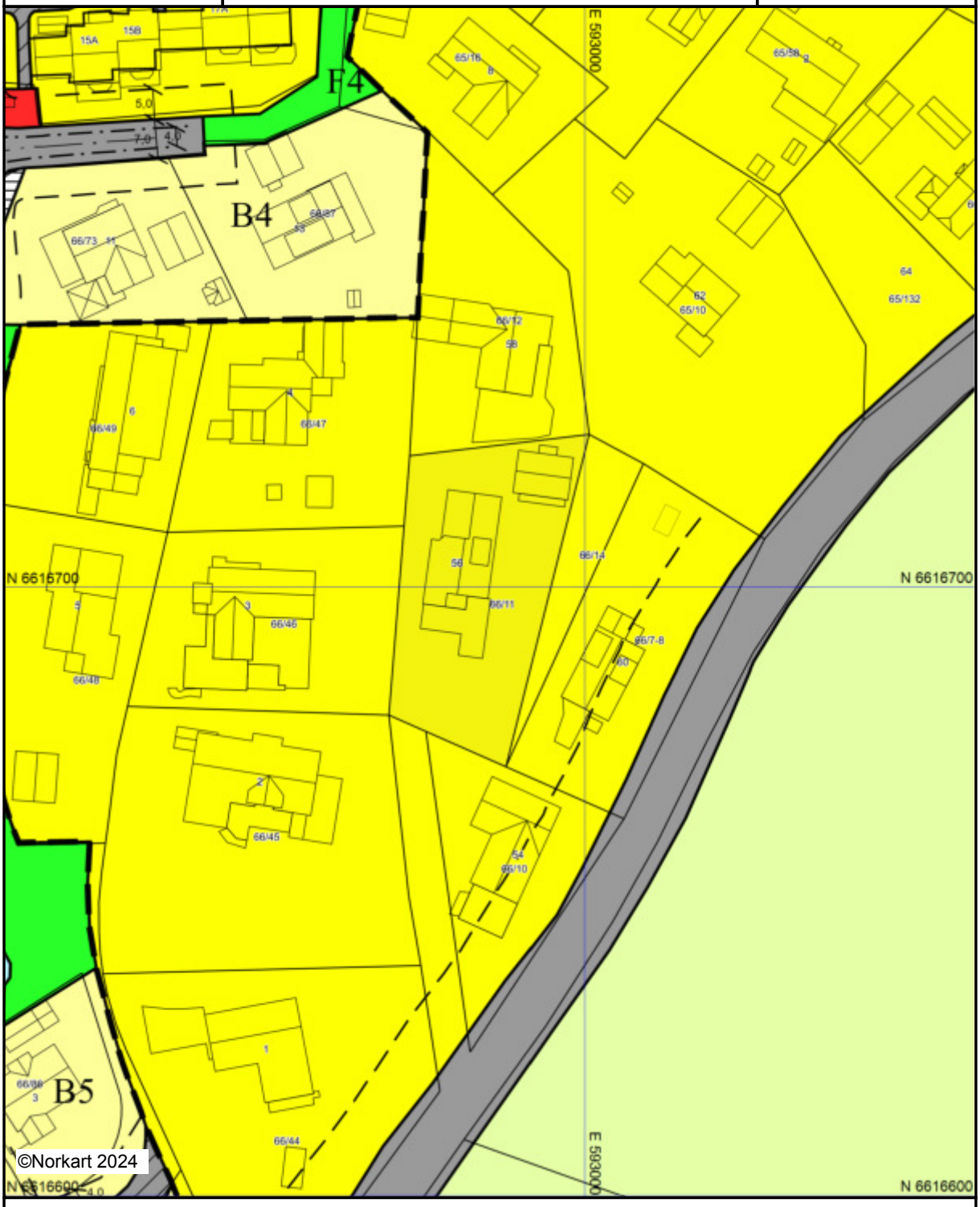
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/11
Adresse: Belsjøveien 56
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

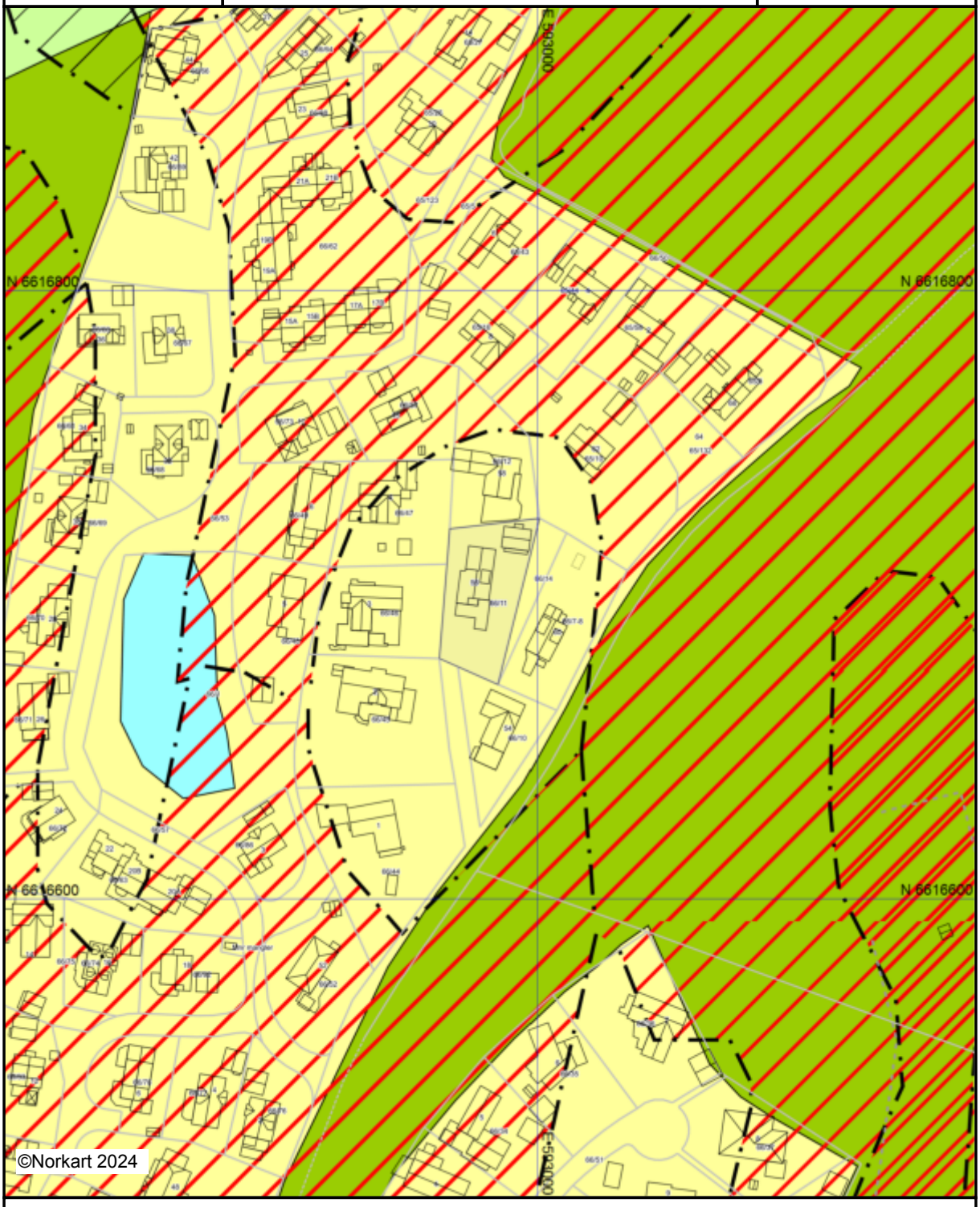
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/11
Adresse: Belsjøveien 56
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

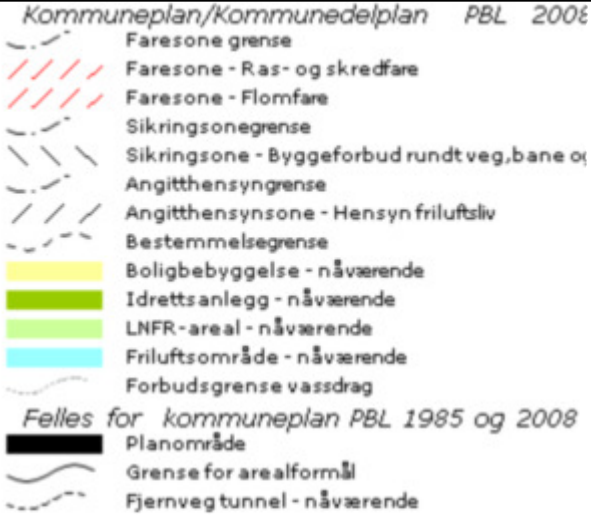
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende
Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - nåværende

KART

Utskriftsdato: 05.09.2024

Eiendomskart for eiendom 3214 - 66/11//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 209,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6616697,78	**Øst**	592981,54	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6616670,43	592986,99	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	56,38	
2	6616676,23	592973,82	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,39	
3	6616678,93	592967,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,67	
4	6616710,02	592970,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,19	
5	6616721,59	592971,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,61	
6	6616725,12	593000,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,77	

Utskriftsdato: 05.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 66/11//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Belsjøveien 56
Gnr. 66 Bnr. 11 i Frogn kommune

Oppdragsnummer:
323-24-0014

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Silje Roksvåg Byman
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 99 43 65 00
E-post: Silje.Byman@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater