SOGSTIVEIEN 3B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Oversiktskart
Reguleringsplankart
Vegstatuskart
Godkjente tegninger 2001
Godkjente tegninger fasade 2002
Godkjent tegning tilbygg 2002
Godkjente tegninger 2004
Godkjent tegning tilbygg fasade og pla 2004
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Sogstiveien 3B, 1446 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 69, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12741-1195 **Referansenummer:** ZF7468

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kai Sartori **Vår ref:** Gina Krogsvold

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmannen AS

Takstmannen AS er et av Follos største takseringsfirmaer. Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en på backoffice.
Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av NORSK TAKST som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom.
Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig



Kai Sartori
Uavhengig Takstingeniør
kai@takstm.no
928 83 333

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2-plan med 1. etasje og 2. etasje. Krypkjeller og knetloft. Tilhørende frittliggende uthus.

Bygningen er opprinnelig oppført i 1915 og er tilbygget og totalrehabilitert i 2002 og 2004. Boligen har vært i eiers eie siden 1995. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold. Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid, hovedsakelig rundt 2004.
Boligen er gjennomgående og med overflate standard fra 2004 og noen nyere flater, men det er selvfølgelig rester av det originale bygget. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenering i naturlige masser, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

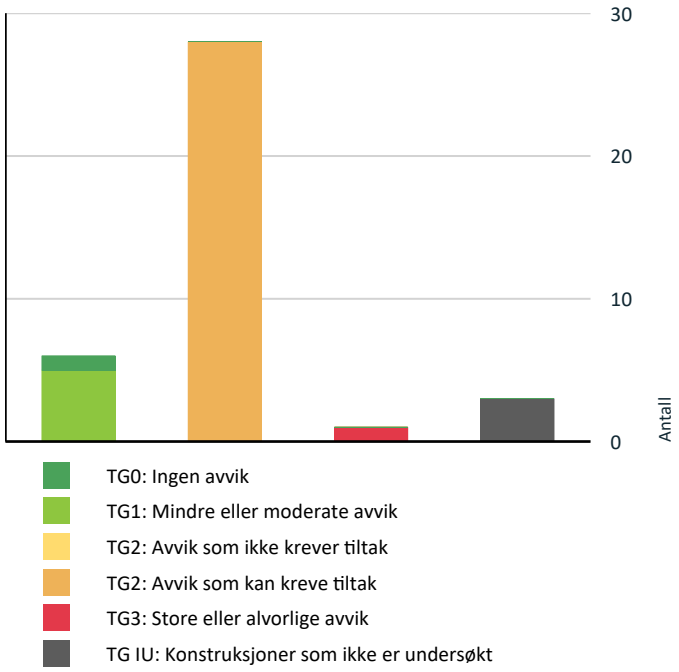
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger kan normalt fås hos kommunen ved forespørsel.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

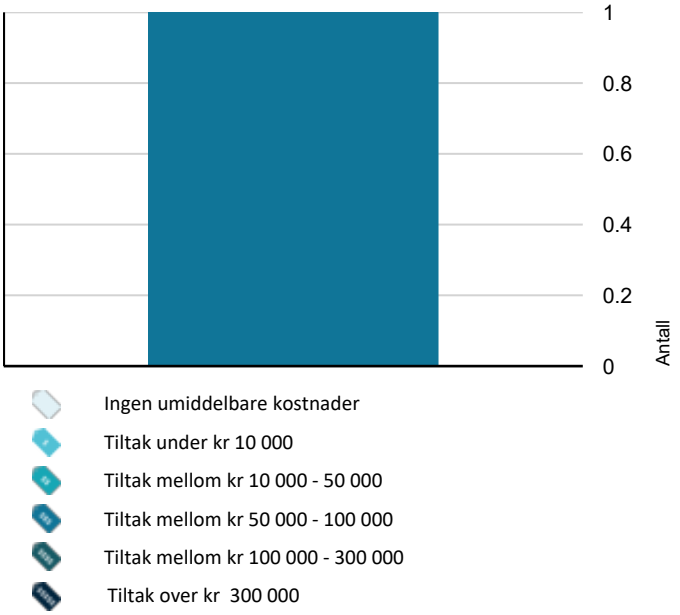
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er et "bo" (dødsbo) og eier har eid boligen siden 2023. Egenerklæring er utfylt av dagens eier med noe begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysningene er benyttet av takstmannen.

Ved vurdering av teknisk tomteverdi og/eller markedsverdi er adkomstarealer, tomteopparbeidelser, andel av felles garasjeanlegg og frittstående bygninger tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det er ikke tatt hensyn til andre forhold utover nevnte opplysninger som kan ha betydning for verdivurderingen.

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.

Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen.

Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.

Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.

Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.

Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.

Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre

Sammendrag av boligens tilstand

undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Toalett rom med vask og opplegg til vaskemaskin. > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Toalett rom med vask og opplegg til vaskemaskin. > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Toalett rom med vask og opplegg til vaskemaskin. > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Toalett rom med vask og opplegg til vaskemaskin. > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Toalett rom med vask og opplegg til vaskemaskin. > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1915

Kommentar
Iht. eier

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2002	Tilbygg
2004	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.
Yttertak og undertak fra 2004
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Det ble observert stedvis noe mose på taktekkingen

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

Rengjøring anbefales for å forlenge levetiden. Det anbefales i tillegg jevnlig kontroll av brekkasjestein på yttertaket helst fortløpende etter at snøen er borte på våren.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra 2004.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Grunnet alder er det normalt med noe lekkasjer i skjøter ol.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra 2004.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i 2020 av eier.

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

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

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

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget er mindre en anbefalt, kledning bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. For eksempel på steder med liten slagregnspåkjenning, der takvann føres kontrollert i renne og nedløp, det er takutstikk, og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.
Det ble observert stedvis sprekker i panel etter soltørking og noe kurvinger i panelbord.
Stedvis noe oppsprekking i avslutninger. Stedvis noe lite lufting.
Stedvis svertesopp ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokal utbedring må av panel som har oppsprekking ol. bør vurderes for å forlenge levetiden.
.Normalt vedlikehold må påregnes.
Ved normalt vedlikehold menes vasking av ytterkledningen årlig.
Årlige lokale utbedringer av overflatebehandlinger som maling el. siden overflatebehandling slites ujevnt på en bolig.
Stedvis utskifting av enkelt bord i kledningen grunnet ujevn slitasje eller påbyende skadegjører er og se som en del av normalt og årlig vedlikehold.
Antatt normal overflatebehandlingsintervall for hele kledningen er 5-10 år. Dette varier med type maling og klimapåkjenninger av boligen.


Eksempelbildet tatt på befaring.


Eksempelbildet tatt på befaring.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type saltak.
det eneste stede man kunne se noe av takkonstrsujonen var på et kneloft, resten er lukket og derav har helet taket fått en TGIU

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.
Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Det var noe løs og manglende dampsperre på kneloft, dette har medført til misfarging av undertak/isolasjon. Dampsperren må utbedres. Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Ved tidligere befaring av annen takstmann ble det observert: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. og fikk en TG 3 med et Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for og kartlegge tilstanden av taket.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2004.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Anbefalt brukstid på vinduer er mer enn 50% passert.
Det er for liten glippe mellom utvendig belistning av vinduer og vannbrett. Glippe skal forhindre kapillært oppsug av fuktighet og forhindre råteskader.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Noe oppsprekking i karmer.

Overflatebehandlinger må påregnes på vinduer med denne alder.
Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.
Det anbefales og etablere dryppneser på omramming.


Eksempelbildet tatt på befaring.



Eksempelbildet tatt på befaring.

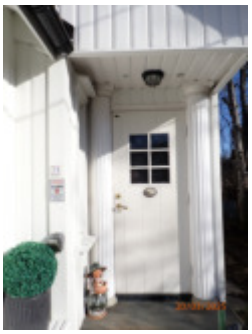
TG 2 Dører

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse fra 2004.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Mulig noen tetteliseter bør monteres.


Eksempelbildet tatt befaringdagen.

TG 2 Terrassedør

Terrassedør med isolerglass fra 2004.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noe svertesopp. el. på døren, samt at den har startet og svelle noe i paneler grunnet fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes, eller så må døren byttes om ikke så lenge.



Eksempelbildet tatt befaringdagen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje og ved adkomst til treterrasse og platting på ca. 27 m². Rekkverk i tre.
Terrasse fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det ble observert skjevheter og råteskader under befaringen.
Grunnet at det er anbefalt utskiftning er det ikke gått i detaljer på avvikene.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må påregnes helt ny terrasse/platting.
Kostnadsestimat er for ny terrasse/platting iht. tilbud eier har mottatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempelbildet tatt på befaring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med parkett, furu gulv og fliser fra 2004. Laminat i stue 1. etg. fra 2023.

Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med malt panel, tapet, strie og malte flater. Mange av veggen er malt fra 2023 til nåtid, det er noen gjenstående arbeider.

Tilstandsrapport

Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med mat panel, foliert plater og malte flater.

Overflater hovedsakelig fra 2004 og 2023.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet alder og forventet levetid på sliteflater kan det påregnes noe vedlikehold og noe utskiftninger som er å regne som normalt ved omsetninger av boliger.
Det ble observert at det ser ut til at det ikke er brukt nok kvistlakk før overflatebehandling av treverk generelt. Stedvis ser man skygger av kvist el. gjennom overflatebehandlingen.
Stedvise merker, hull, skjolder i malte overflater forekommer. Stedvis noe knirk i gulv. Stedvis noen svimerker, slitasje, riper og noe glipper i sammenføyninger ble sett på gulv.
Stedvis noe riss og bobler ble sett i tapeter, strie ol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Potensielle som er interessert i å legge inn bud/kjøpe boligen må bruke litt tid for å vurdere overflatene på befaringen da dette kan forandre seg noe med lys, og det var en del tildekkede flater mm. dette hovedsakelig med tanke på om man selv ønsker nye overflatebehandlinger og gulv el.
Det må påregnes stedvis ferdigstilling og stedvise utbedringer av gulv vegger og himlinger, dette siden det er forskjellige typer avvik, så budgivere må bruke tid på dette.


Eksempelbildet tatt på befaring.


Eksempelbildet tatt på befaring.


Eksempelbildet tatt på befaring.


Eksempelbildet tatt på befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøve kontroll i stue og 1 soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på et tidspunkt slått på noen beslag på takbjelker i overgang stue kjøkken i 2004, og dette har ikke vært malt etter den tiden. Det ble ikke sett noen glipper oppsprekking i maling el, dette tyder på at det ikke har vært store bevegelser.

Tilstandsrapport

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

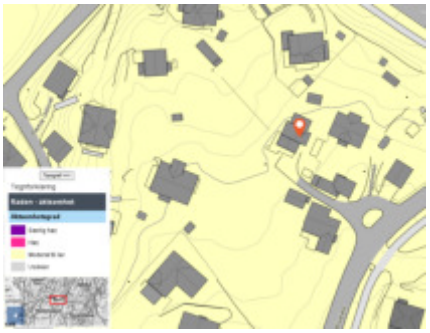
Radon

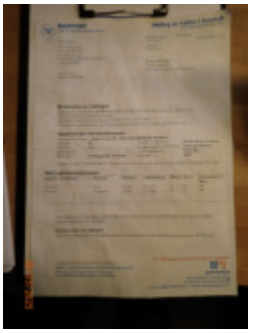
Boligen er oppført uten radonsperre.

Det er ikke utført radontest av boligen siden 2010 som var innenfor anbefalte nivåer. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

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

Bygningen ligger i et området som er gult.
Gult står for moderat til lav.
https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
For å få konkrete tall på radon må det utføres en radon måling, siden dette variere noe gjennom året. Ytterligere undersøkelse må utføres for og eksakte verdier.





Radon måling fra 2010. OK

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra 2004. Lecapipe med sotluke plassert i stue.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.
Det ble utført kontroll av det stedlige brann og feiervesen iht. fremlagt dokument den uten at det ble avdekket avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedovnen står delvis tett inntil bakveggen.

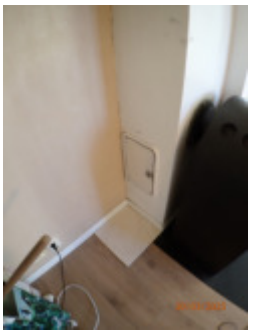
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Monterings anvisning må lese og vedovnen plasseres i rett avstand til tilliggende vegger.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde tatt befaringsdagen.



Eksempelbilde tatt befaringsdagen.

TG IU Krypkjeller

Det er krypkjeller under bygningen. Det er skrånende fjell inn i krypkjeller.

Kontrollen av krypkjeller er basert på stedvise stikkprøver i bjelkelaget, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale i den store delen hvor vvb står.

Erfaringsmessig ansees krypkjeller som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller.

Det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende.

Det er flere deler av krypkjelleren som ikke ble befart grunnet for liten adkomst. Det var bare den store delen hvor vvb. står som ble befart, det ble ikke befart det som ligger innenfor, eller delen som er i den gamle delen med adkomst på gavelveggen. Av den grunnen er det satt TGIU

Fuktmåling ble tatt i impregnerte materialer, noe som ofte fører til feil verdier i en måling. Dette siden det ikke var hvite materialer tilgjengelig.
Fuktmålingen viste 18,2 %. (Vektprosent mellom 18 og 21%)
Fuktmålingene (vektprosent mellom 18 og 21%) viser at treverket er noe fuktig. Enkelte råtesopper vil kunne vokse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det ble observert og opplyst av eier at det til tider står vann i krypkjelleren.
Det ble observert en del organiske materialer i kjeller har råtnet opp.
Det ble observert noen edderkopper/edderkoppballer i himling. Dette er en indikasjon på for høy luftfuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ytterligere undersøkelser må til, siden bare mindre deler av krypkjelleren ble befart.
Fjerning av alle organiske materialer anbefales.
Tiltak for og hindre at det står vann i krypkjelleren anbefales.

Tilstandsrapport



Eksempelbildet tatt befaringsdag.



Eksempelbildet tatt befaringsdag.



Ikke adkomst for befaring bek denne luken



Adkomst til den andre delen hvor ytterste del ble befart.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig åpen tretrapp fra 2004.

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

Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

Vurdering av avvik:

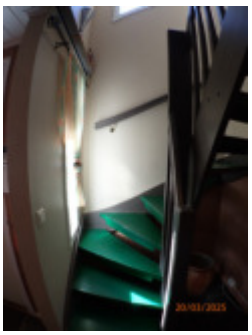
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitasje i trappen.
Trappen er smalere en 80 cm.

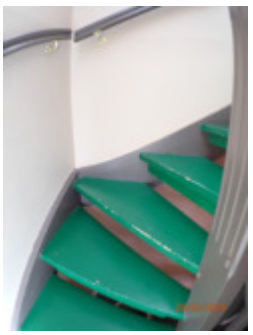
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.
Overflatebehandling anbefales.
Om det ønskes en bredere trapp må det større tiltak til.



Eksempelbildet tatt befaringdagen.



Eksempelbildet tatt befaringdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse og en med glassfelt fra 2004.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over 50% av den forventete levetiden er oppnådd, noe justering må påregnes.
Noe småsår/hakk ol. ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen lokale utbedringer bør påregnes.

Fast inventar

- Sentralstøvsuger plassert på loft.
- Utestikk.
- Utelys.
- Markise. Manuel.
- Diverse belysning.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

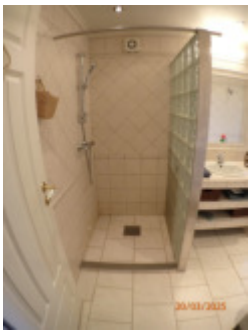
1. ETASJE > BAD

Generell

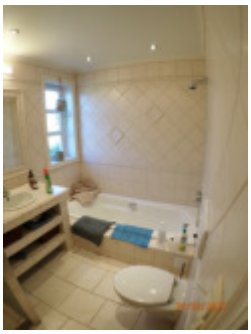
Bad fra 2004.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/fdv av badets oppbygging.

Det er forventet levetid på 15-20 år for våtrom. Eventuelle påkostninger må vurderes opp mot badets alder. Det anbefales at det med jevne mellomrom (hver 3. måned) foretas rensing i sluk slik at vannavrenningen har god hastighet. Oppstår det høyt vannivå i sluket grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer ytterligere. Hyppig rensing av sluk er følgelig med på å redusere sjanser for lekkasjer akkurat rundt sluket, som erfaringsmessig også er en stor kilde til skader.



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

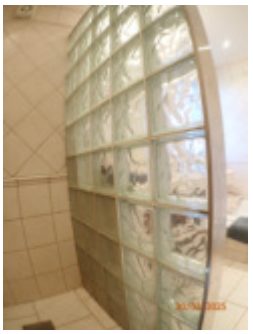
Noe utvaskede fuger og silikon fuger som her begynt å slippe noe.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utskiftning av fliser bør vurderes, men det er usikkert om sprekken går gjennom flisen.
Det er den bakenforliggende membranen som skal holdet badet tørt.
Noe refuging og utskiftning av silikon fuger bør påregnes.



Eksempelbilde tatt befaringsdagen.



Eksempelbilde tatt befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 2 mm topp overflate gulv ved døråpning til topp sluk under vask Gulvet er og se som flatt.
Dusjen er avgrenset med en egen kant som hindrer vann å renne ut på hoved gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen synlig oppkant av membran ved/under terskel.
Hoved gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales og etablere en oppkant med membran ved terskelen for og hindre eventuelt vann og gjøre skader på tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plastsluk fra 2004.
Ukjent membran.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membraner har passert 50% av forventet levetid.
Det er ikke funnet noen mansjetter på rørgjennomføringer i våtsoner.
Det er ikke noen oppkant av membran ved dørterskel.
Begrenset mulighet for kontroll av klemringen i sluk.
Det var ikke noen tilgengelig åpning for kontroll under badekar som er senket ned i gulvet.
Utvasking av fuger og noe riss og bom ble funnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er anbefalt tetting rundt røret iht. membran produsentens anvisning i våtsoner. Det anbefales etablering av oppkant av membranen ved terskel. Etablering av luke og lufting av badekar så man også kan sjekke tilstanden under/bak badekaret.

Ytterlige undersøkelser anbefales for og kartlegge utforingene med tettesiktene og gjennomføringer i våtsoner.



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.





Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med servant og batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassbyggerstein, badekar og vegghengt toalett.
Innredning fra 2004.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærutstyr og innredning, noe som fører til noe bruks slitasje som må forventes etter + 20 år.

Ytterligger undersøkelser og etablering av drensåpning eller tilsvarende løsning må påregnes/anbefales.
Med tanke på alder er det normal bruks slitasje, men stedvise oppgraderinger/utbedringer må forventes med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

Tilstandsrapport



Eksempelbildet er tatt befaringdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak badekar). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

Generell

Toalett rom med opplegg for vaskemaskin og gulvsluk fra 2004

Det er ikke fremvist dokumentasjon/fdv av rommets oppbygging.

Det er forventet levetid på 15-20 år for toalett rommet. Eventuelle påkostninger bør vurderes opp mot rommets og utstyrets alder. Det anbefales at det med jevne mellomrom (hver 3. måned) foretas rensing i sluk slik at vannavrenningen har god hastighet. Oppstår det høyt vannivå i sluket grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer ytterligere. Hyppig rensing av sluk er følgelig med på å redusere sjanser for lekkasjer akkurat rundt sluket, som erfaringsmessig også er en stor kilde til skader.

Siden romme fremstår visuelt som et våtrom er det valgt full undersøkelse på lik linje med et vaskerom (våtsone gulv og bak vask), men det poengteres at det ikke er noen fremevist dokumentasjon på at rommet er bygget som et våtrom med de begrensingene det vil medføre.

Tilstandsrapport



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

TG 2 Overflater vegger og himling

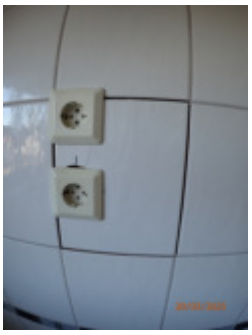
Fliser på vegg. Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis manglende fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ødelagte fliser bør skiftes og stedvis etterfuging bør påregnes.



Eksempelbilde tatt befaringsdagen.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 2 mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk. Gulvet må sees som tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Siden dette ikke er et våtrom så er det ikke krav til fall, men det anbefales avrenning til sluk før eventuelt vann blir ført mot uegnede steder.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type plast sluk fra 2004.
Ukjent membraner på gulv , usikkert om det er noe membraner på vegger.

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

Tilstandsrapport

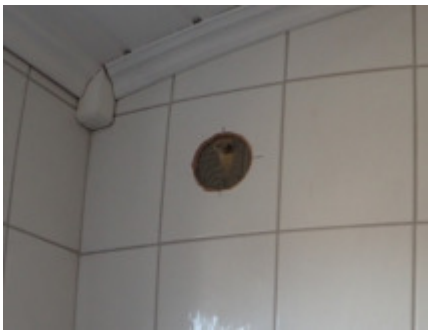
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent om det er membraner på vegger, det var et synlig sted ved et elrør hvor man kunne se S-veske og noe som kan være smøremembran fra 2004, men dette er usikkert.
Det var ikke mansjetter i rørgjennomføringer under vasken.
Det er ikke noe oppkant av membran ved dørterskel som ble sett befaringsdagen.
Membran har passert 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet er og se som et tolettrom selv om utseende kan gi et annet inntrykk. Det er ukjent om det er membraner på vegger bak flisene.
Det er gulvmembran som ikke har oppkant ved terskel, dette anbefales og etablere.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett rommet er utstyrt med innredning, utslagsvask med bl. batteri, gulvsluk, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Innredning fra 2004

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

Sisternen er synlig i bakenforliggende kott.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales og montere en vannstopperventil el. i kottet hvor sisterne er synlig da det ikke er etabler noe avrenning og vanntette sikt.
Med tanke på alder er det normal bruks slitasje, men stedvise oppgraderinger/utbedringer må forventes med tanke på alder.

Tilstandsrapport



Eksempelbildet tatt befaringdagen.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra wc rommet gjennom en liten vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har en liten ventil i vinduskarmen, dette gir ikke nok luft utskiftning av et toalettrom.

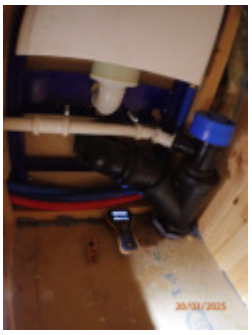
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og etablere bedre ventilering i rommet.
Det anbefales og sette på en vidusventil.

LOFTSETASJE > TOALETT ROM MED VASK OG OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling med pigger i treverk bak sisternen i kottet det ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området.
Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning, benkeplate med fliser, fliser over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte/avsatt plass til hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Lys under overskap.
Kjøkkeninnredning med hvitevarer fra 2004. Håndtak skiftet i 2023. Kjøleskap fra 2022 og stekeovn fra ca. 2020.

Generelt: Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder

Tilstandsrapport

kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

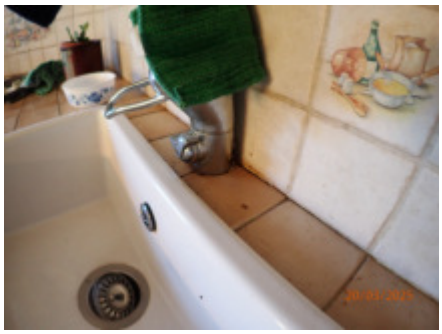
Det ble observert stedvis småskader på fliser og utvaskede fuger, noen sprekker mm.
Det er knekt noe understøttelser i skapene for benkeplaten og det er noe svikt ved blandebatteriet.
Det mangler fukt beskyttelse ved oppvaskmaskinene som fører til at dampen kommer rett på platen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av benken.
Grunnet alder kan det forventes noe justering av hengsler/dører og skuffer, dette må utføres på alle kjøkken med jevne mellomrom som er i normalt bruk.
Noen utbedringer av mindre riper/avskallinger på innredningen må påregnes, dette er og se som normalt med tanke på alder.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utlufting på yttervegg.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av type fra 2004 kobber og plast rør i rør system.
Fordelerskap for vannrør plassert under benk på kjøkken og i loftsetasje.
Stoppekran plassert i krypkjeller og vannmåler plassert i krypkjeller.
Vannrør i boligen er hovedsakelig fra 2004.
-Drøbak Rørleggerservice har tatt en kontroll av sluk og avløp i 2023.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.


Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som for eksempel vannlås etc.

Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra 2004.
Drøbak Rørleggerservice har tatt en kontroll av sluk og innvendige avløp i 2023.

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

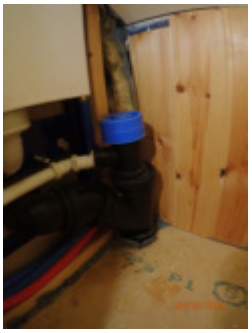
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Det ble ikke funnet noen luting av kloakk over taket, det ble funnet rør med lokk i kott bak toalett rom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



Eksempelbildet tatt på befaring.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

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

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Om det ønskes større luft utskiftninger i boligens rom må det utføres tiltak

Andre VVS-installasjoner

Utekran plassert på gavelvegg fra 2004.
Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.
Må tømmes når det blir frost.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, fra 2023 plassert i krypkjeller.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.



Eksempelbildet tatt befaringsdagen.

Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad og toalettrom.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.
TG vurderes ikke for gulvvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, måler og innholdsfortegnelse.
Innmat sikringsskap fra 2004.
El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra 2004 og 2023
Strømtilførsel til boligen via luftstrekk.
El-installasjoner er utført av Elektroide AS(2023)
- Sjekk av elanlegg, bytte av termostat for varmekabler på toalettrom i loftsetasje utført av Elektroide AS i 2023.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Vedlikehold og sjekk i 2023.

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

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

   Samsvarserklæring Eltel i 2018.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble observert en koblingsboks på kneloft uten deksel, dette bør utbedres.
Eier opplyser om at det er koblet ut noen spotter som er defekte da man ikke fant feilen.
Det mangler noen brytere på veggbrytere.
Det overnevnte bør utbedres.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. I kapittel 2 er det gitt mange bestemmelser som har uttømmende sjekkpunkter om hvordan undersøkelsene skal gjøres, for at tilstandsrapporten skal være gyldig (jf. forskriftens § 1-5).
Forskriften har også noen bestemmelser som slår fast at den bygningssakkyndige skal spørre eier om enkelte forhold, og opplyse tydelig om disse i tilstandsrapporten.
Dette gjelder
•§ 2-21 om lovlighetsmangler
•§ 2-18 om elektrisk anlegg
•§ 2—13 siste ledd om rekkverkshøyde
Disse bestemmelsene er ment å sikre at en mulig kjøper får viktige opplysninger om boligen. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde, derav ved et salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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

Det gjøres oppmerksom på at etter 01.01.1999 skal all installasjon utført på elektriske anlegg dokumenteres og dokumentasjon skal overleveres kunde. Al dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes.
FEL § 12 krever at det skal foreligge omfattende dokumentasjon på utført elektroarbeid etter 01.01.1999 hvilket bl.a. innebærer:
Erklæring om samsvar skal inneholde
- identifisere ansvarlig installatør,
- identifisere boligen,
- hvilke forskrifter og normer, eventuelt andre spesifikasjoner som er lagt til grunn,
- underskrift og dato for utstedelse av dokument
Forøvrig skal det vedlegges dokumentasjon som inneholder
- Risikovurdering (knyttet til anleggets kompleksitet og antatt risiko som skal dokumenteres)
- Sikringskursenes sammensetning (herunder hva de forsyner, antall ledere, dimensjonen på disse, forlegningsmåte osv.)
- Oppbygning av sikringskursene med en kursoversikt som tydelig viser hva de forsyner
- Bruksanvisning på alt installert elektrisk utstyr (FDV)
- mm.
FEL § 13 pålegger eier av det elektriske anlegget til å oppbevare dokumentasjonen i hele anleggets levetid, samt at utførende installatør er pålagt å oppbevare kopi av denne dokumentasjonen i 5 år.
El-anlegg vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen større negative avvik ble observert befaringsdag basert på en enkel visuell befaring.
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske installasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Al dokumentasjon ble ikke fremlagt og burde innhentes. Det oppfordres til egen undersøkelser.
TG er satt ut fra det som var visuelt befaringsdagen, ikke skjult.

Tilstandsrapport



Eksempelbildet tatt befaringdagen.



Eksempelbildet tatt befaringdagen.



Eksempelbildet tatt befaringdagen.

Branntekniske forhold

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

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

- Brann og tyverialarm. Er tiknyttet S24.
- Brannslokningsapparat.
- Røykvarsler.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

Tilstandsrapport

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG IU Drenering

Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Det er ikke etablert drenssystem rundt bygningen.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem rundt boligen.
Det er etablert noe knotteplast på veggen mot den store delen (den med vvb) av krypkjeller for å beskytte veggen, dette romme har også til tider hatt vannansamlinger. Knotteplasten er ikke avsluttet med ovegangslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for og avklare grunne sprekker.
Lokale utbedringer bør påregnes.
Overflatebehandling av grunnmuren bør påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Terreng hellende hovedsakelig mot vest.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

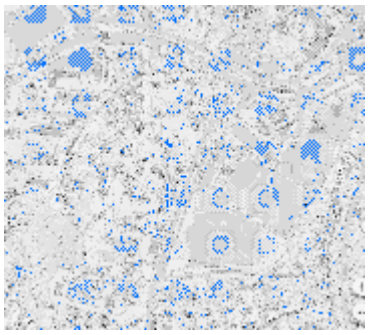
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er avvik:

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred ble lansert i 2024. Kartet tar utgangspunkt i NGUs kart mulighet for marin leire (prosedyrens steg 2), samt at det tar hensyn til terrengkriteriene som er beskrevet i prosedyren (steg 3). Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE 1/2019. Det kan være lokale forhold som ikke blir fanget opp av kartet. Les mer om det nye aktsomhetskartet

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Tiltak:

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred ble lansert i 2024. Kartet tar utgangspunkt i NGUs kart mulighet for marin leire (prosedyrens steg 2), samt at det tar hensyn til terrengkriteriene som er beskrevet i prosedyren (steg 3). Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE 1/2019. Det kan være lokale forhold som ikke blir fanget opp av kartet. Les mer om det nye aktsomhetskartet, ytterigere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart for kvikkleireskred

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret/ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret/ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

- Eier opplyser om at stengeventil for hele huset er i hagen.
Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet inn til boligen.

Vurdering av avvik:

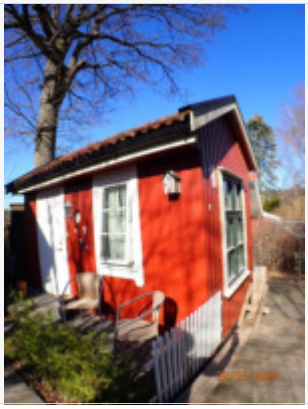
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagringsmuligheter

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Enkel standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Vedlikehold som er oppgitt av eier/rekvirent er gjengitt inni rapporten.

Beskrivelse
Mindre uthus med lagringsmuligheter.
Bygningen er fundamentert med lecablokker el. til ukjent grunn.
Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel.
Takkonstruksjon av type saltak tekket med takstein.
Ytterdør i malt utførelse og vindu med isloerglass.
Innlagt strøm.
Et vindu i gavelveggen er nylig skiftet.

- Eier opplyser om tilfelle av maur. Det ble uført noen lokale utbedringer under vinduet som ble skiftet. (ikke noe mer)
Det er ukjent om maur har laget mer skader så dette må undersøkes ytterligere.
Bygget har generelt noe skjevheter.
Det ble observert noe råte ytterkledning og at den stedvi er for nærme bakken.
Det er mose på taket og det mangel noen blekke og nedløp.
Bygningen fremstår med etterslep av vedlikehold og det er behov for rehabilitering.

TG blir ikke satt på tillitsbygginger om ikke spesifisert og bestilt i ordrebekreftelsen, dette blir bare gjort på hovedbygningen i rapporten.
Bygningen er bare enkelt beskrevet og det er ikke foretatt undersøkelser.
Om det ønskes en grundigere befaring og et grunnlag for og sett tg må det ytterligere undesøkelse til.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

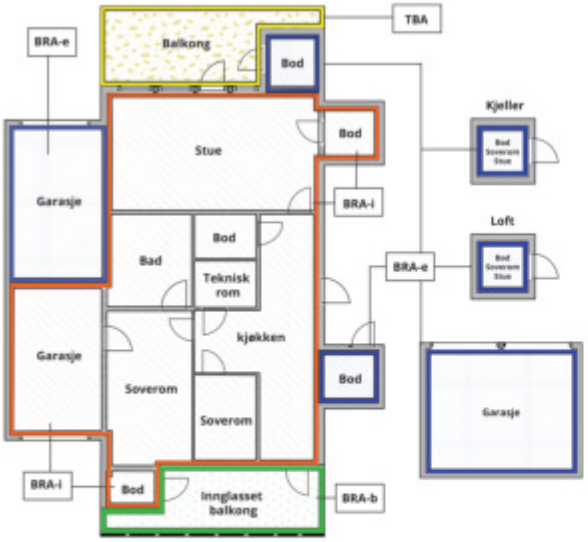
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Krypkjeller							
1. etasje	68			68	27		68
Loftsetasje	40			40		13	53
Kaldtloft							
SUM	**108**				**27**	**13**	**121**
SUM BRA	**108**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. etasje	Entré, Soverom, Trapperom, Stue, Bad, Kjøkken		
Loftsetasje	Trapperom, Toalett rom med vask og opplegg til vaskemaskin., Stue (lav høyde ikke målbar), Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3		
Kaldtloft			

Kommentar

Adkomst til krypkjeller via utvendig lem. og luke i grunnmur. Ikke målbart areal.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,30
Takhøyde i loftsetasje ble målt fra ca. 60 cm til ca. 2,33, loftstue mot syd har ikke målbart areal grunnet for lav takhøyde. Gulvareal på ca.13 m².
Adkomst til kneloft via innvendig vegg luker. Lagringsmuligheter.

Åpent areal på tilsammen ca. 27m. med platting/terrasser mm.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det opplyses om i ny arealstandard hvor alt tilhørende areal med utv. adkomst, som f.eks. boder utenfor hoveddel, skal oppgis under eksternt areal (BRA-e).

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling ble endret ved årsskiftet 01.01.2024 og i en overgangsperiode vil den gamle arealstandarden være en tilleggsopplysning i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger kan normalt fås hos kommunen ved forespørsel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget etter et annet regelverket som er forskjellig en dagens regelverk. Det kan derfor være avvik branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Dette må event. kartlegges ytterligere opp mot dagens tekniske forskrift for og få en full oversikt på forskjeller fra byggeår til nåtid.
Dette med tanke på at det foreligger servitutter om mulig etablerering ab brannvidu ved utbygging i området.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år er omtalt inni rapporten, det anbefales og sette seg godt inni rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Bruksnavn: Lillebo
Bygningsstatus: Enebolig med tilbygg og uthus tatt i bruk.
Eiendom etablert: 27.08.1960. Sist omsatt: 15.09.2023.
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen.
Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Bod/uthus		

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 2,15m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	108	0
Uthus	0	9

Kommentar

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Kai Sartori	Takstingeniør
	Gina Krogsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	69	122		0	451.7 m²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sogstiveien 3B

Hjemmelshaver
Edda Gina Vigdis Krogsvold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boområde sentralt på Sogsti i Drøbak i Frogn kommune. Boligen er beliggende sydvestvendt med normale sol- og lysforhold. Kort vei til skole, barnehager og offentlig kommunikasjon. Ca. 40 min. med ekspressbuss til Oslo. Gangavstand til Drøbak sentrum med forretninger, kafeer/restauranter og øvrige servicetilbud, samt badestrender og båthavn. Nærmeste kjøpesenter er Amfi Drøbak City på Dyrløkke. Nærhet til ungdomsskole, idrettsanlegg med Bølgenbad, matbutikker og golfbane. Kort vei til gode turområder og skiterreng ved golfbanen og innover Seierstenmarka.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei fra Sogstiveien til privat vei til boligen.
Eier har bruksrett for kjøring til eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra 2004. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra 2004. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Regulert område avsatt til Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse. Plannavn: Områderegulering for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten (byutviklingsplanen). ID: 096-2000 . Pr. 20.06.2022. hensynsone H550_5 hensyn landskap og H310 Ras og skredfare Iht. Origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 451,7 m² og er skrånende mot vest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og steinlagt gårdsplass. Biloppstillingsplasser på egen eiendom.
Det er en del ujevnheter i steinlagte arealer.

Tinglyste/andre forhold

Det ble funnet spor etter mus/rotter i boligen noe som må forventes med tanke på beliggenhet. Det er satt ut feller i kjeller av skadedyrs firma. Ytterligere undersøkelser anbefales for og finne ut av eventuelt omfang og om det er noe skjulte skader.
Det anbefales og sette seg inni grunnboken da dette ikke forelå befaringsdagen. Det oppfordres til å sette seg nøye inn i servituttenes betydning. Dette kommer ikke frem av fremlagt utskrift.
Det må påregnes større utbygginger av nærområdet i fremtiden.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
2 442 500	2023	Skifteoppgjør	Oppl. iht. eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	1072791	Fullverdi		

Kommentar
Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.03.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Origo Planinnsyn	20.03.2025	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS	05.03.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2025	
2	31.03.2025	
3	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZF7468

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250052

Selger 1 navn
Edda Gina V Krogsvold

Gateadresse
Sogstiveien 3B

Poststed	Postnr
Drøbak	1446

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 1072791

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: 309250052

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sisterne toalett 2. etg og skiftet bryt er varmekabel 2023
Arbeid utført av	Drøbak rørleggerservice AS,Elektroide 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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet varmtvannsbereder 2023, samt gjennomgang av alle sluk og avløp innvendig
Arbeid utført av	Drøbak rørleggerseervice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekkdannelser i en yttermur

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har tidvis vært mus på kneloft, men aldri inne. Rotter i nabolaget, men aldri fanget noen inne. Maur i en yttervegg uthus grunnet fugt - ikke stokkmaur. Viindu og vegg skiftet i 2024.

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	Firmaet har fulgt opp boligen i alle år, men det har kun vært småreparasjoner
Arbeid utført av	Elektroide 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	Elektroide AS har hatt en gjennomgang

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250052

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Laget terasse og malt huset utvendig
Arbeid utført av	Tømmermester Harald Bøe (Død), samt familie

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Omkring liggende eiendommer er regulert til småhusbebyggelse

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Veirett over naboens tomt - tinglyst. Krav om å endre et vindu dersom naboeiendommen bebygges og det stilles krav fra utbygger

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Foretatt målinger verdier under farlige verdier

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	under 200

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skaderapport fra antisimex vedr gnagere, samt en rapport vedr maur i uthus

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

Beskrivelse	Noen av de omkringliggende eiendommene er kjøpt opp av en utbygger

Document reference: 309250052

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250052

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gina Krogsvold	35d3d75af7baf00d16ec6c6 7389bc709ff969b1e	24.03.2025 09:39:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250052

- 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

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 04.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 69/122//



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	451,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615399,52	**Øst**	592428,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615401,198	592419,875	13 cm	Jordfast stein (JS)	Rør (54)	18,59	
2	6615409,33	592425,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,06	
3	6615421,44	592434,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,04	
4	6615428,73	592440,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,13	
5	6615424,73	592447,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00	
6	6615392,26	592436,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,27	

GRUNNKART

Frogn kommune

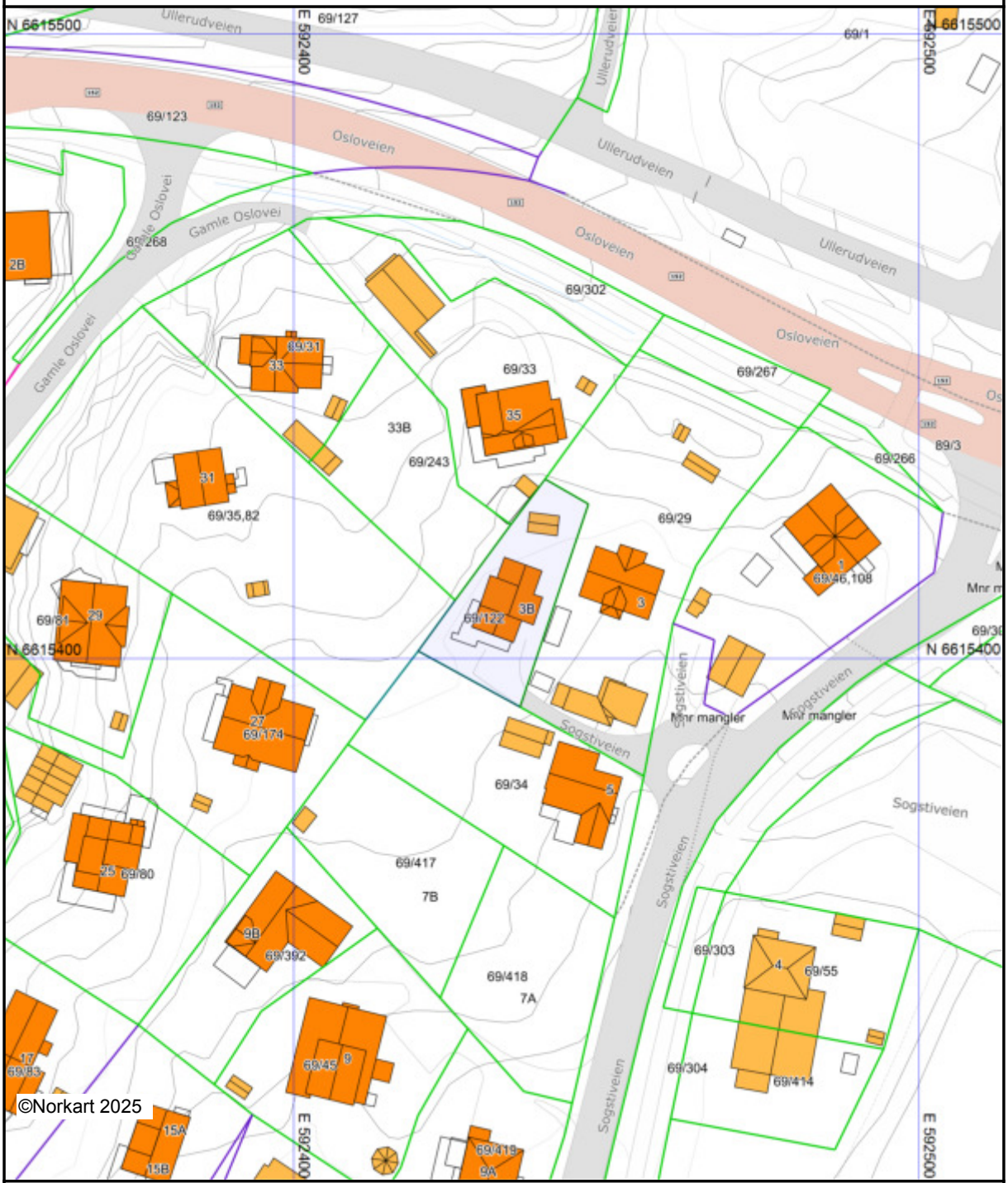
Grunnkart

Eiendom: 69/122
Adresse: Sogstiveien 3B
Dato: 04.03.2025
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.

KOMMUNEPLANKARTA

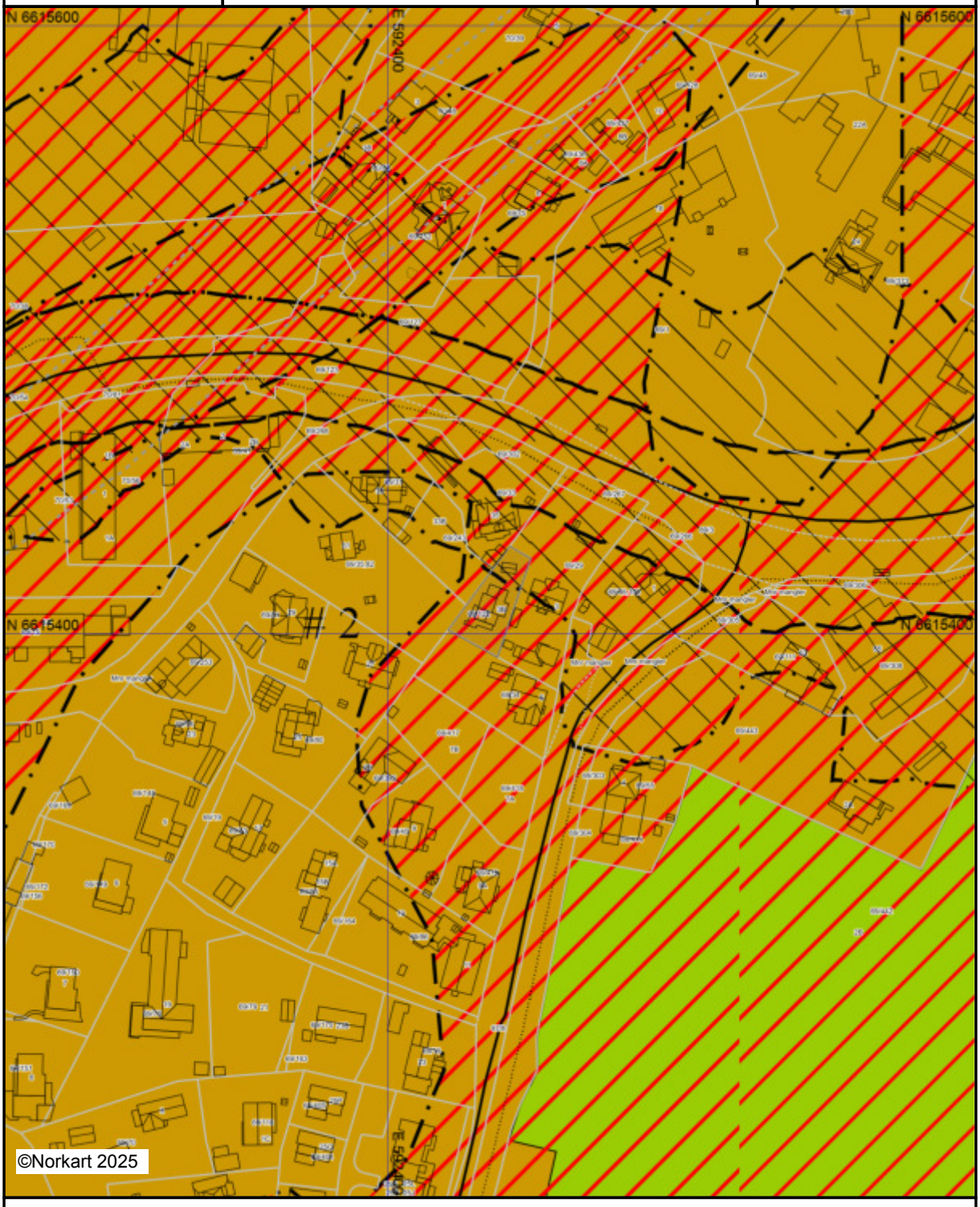
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/122
Adresse: Sogstiveien 3B
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

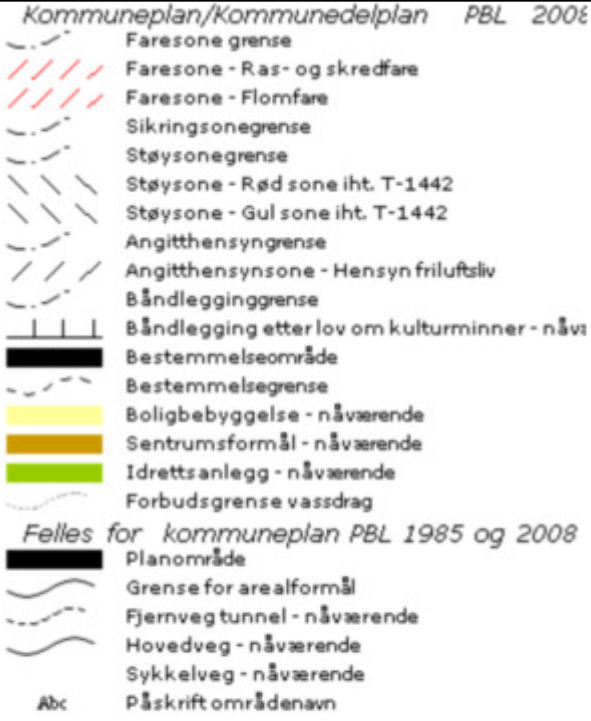
UTM-32



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
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Båndleggingsgrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Forbudsgrense vassdrag

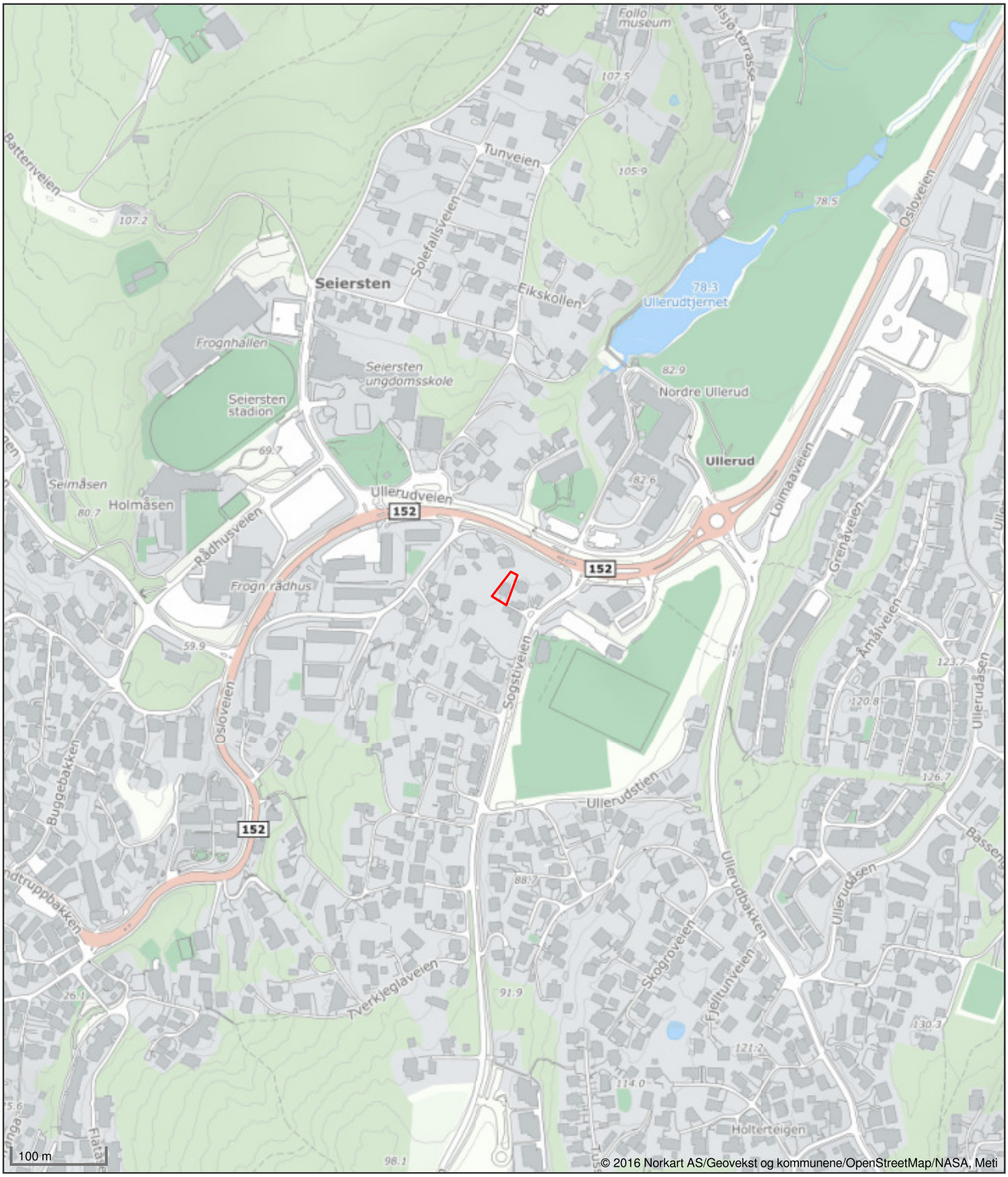
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - nåværende
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 04.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3214 - 69/122//



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.

REGULERINGSPLANK ART

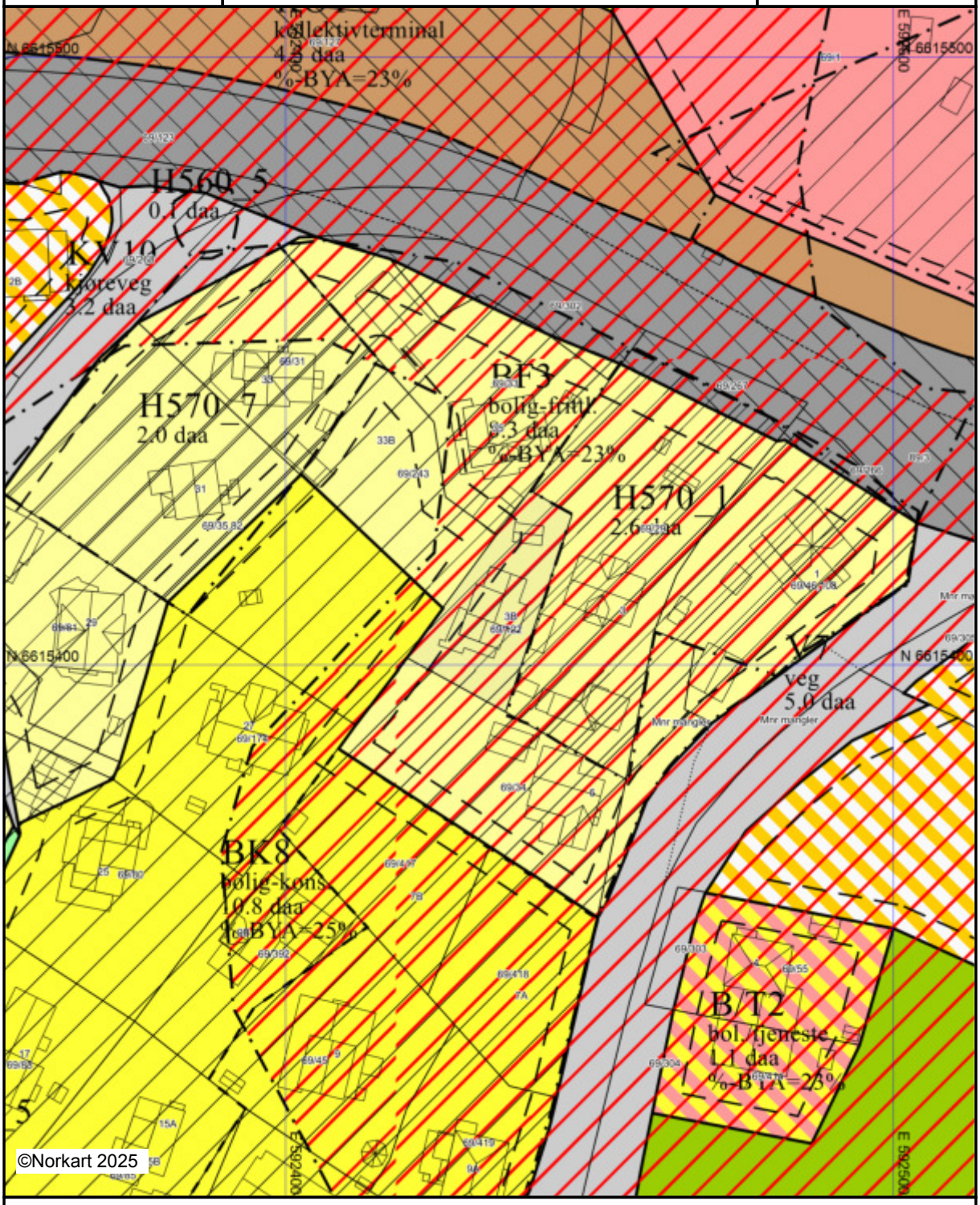
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/122
Adresse: Sogstiveien 3B
Utskriftsdato: 04.03.2025
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 PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Idrett
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

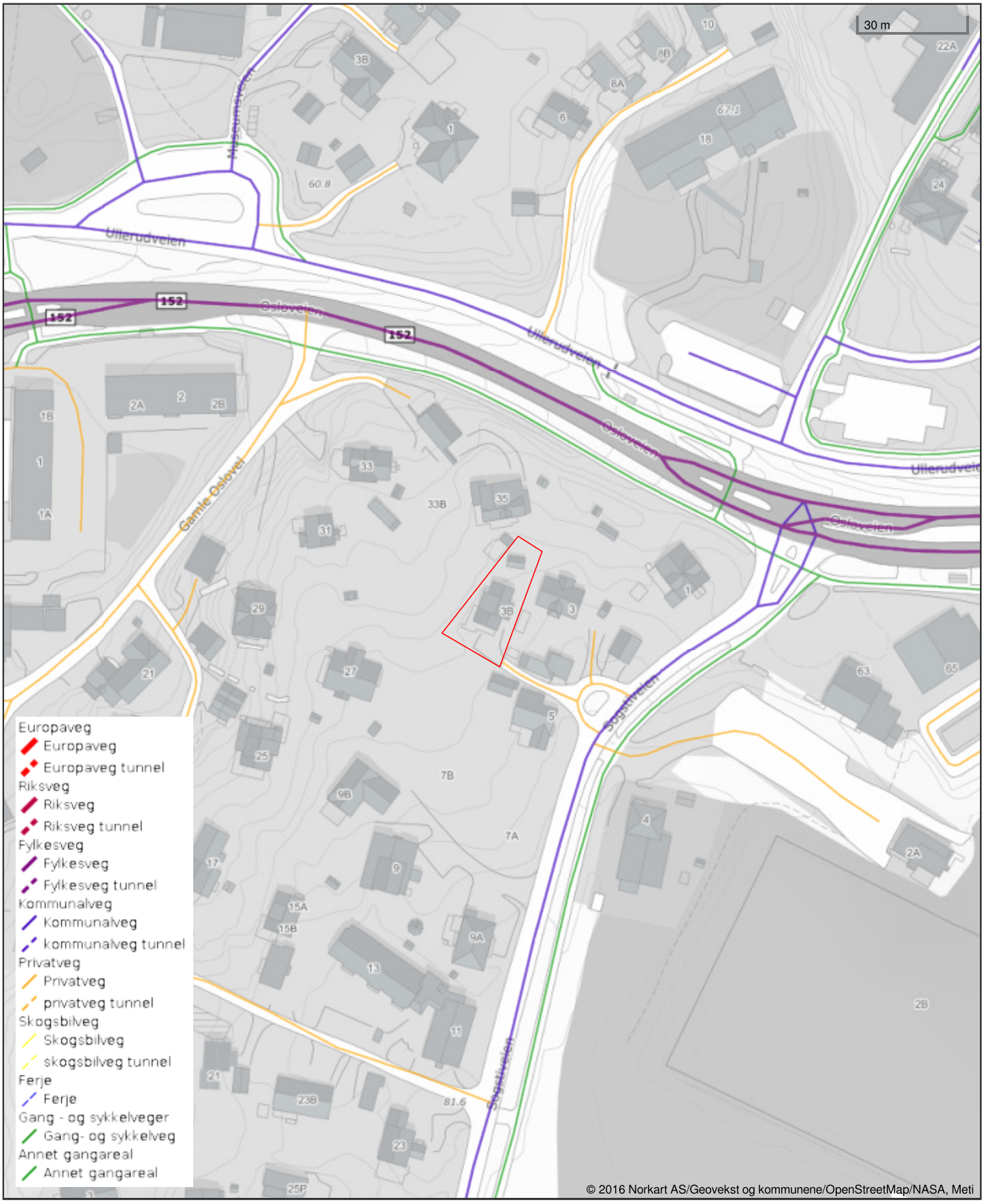
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

VEGSTATUSKART

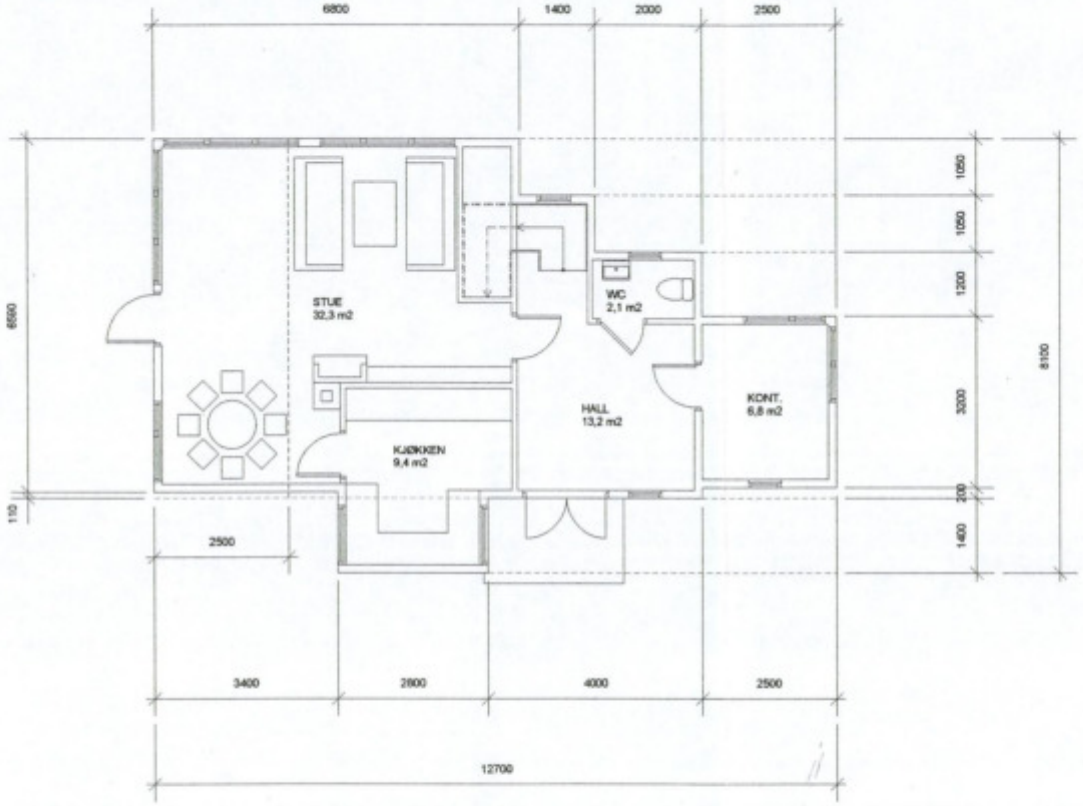
Utskriftsdato: 04.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 69/122//



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.

GODKJENTE TEGNINGER 2001

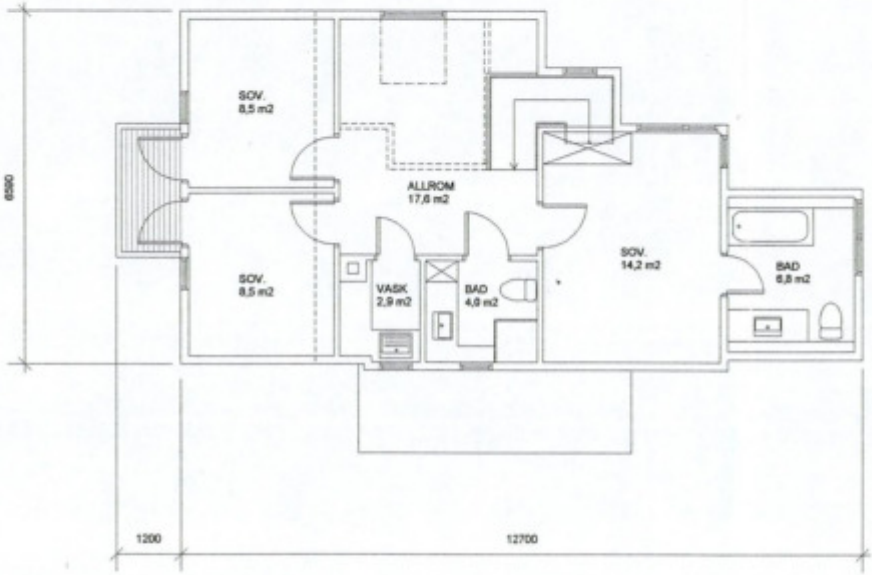


Mottatt
Frogn kommune
1 NOV 2001

REV.		MÅL:	KONTR.	DATO:
A	Div. retteiser ifølge krav.	M-A	B.B.JR	25.10.01

SAK NR.: 2000 47	DATO: 22.02.2001
PROSJEKT:	MÅL: 1:100
SOGSTIVEIEN 38 1440 DRØBAK 69/ 122	SIGN: M-A
	KONTR.: B.B.JR
TEGN.:	TEGN.NR.: / REV.:
PLAN 1 ET.	001 / A

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no

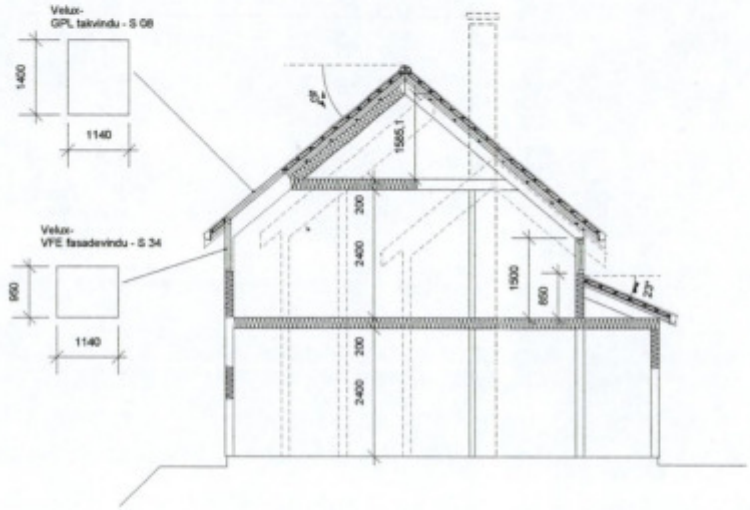


Frogn kommune
1 NOV 2001

REV.		SIGN.	KONTR.	DATO
A	Div. rettelser ifølge krav.	M-A	B.B. JR	25.10.01

SAK NR.: 2000 47	DATO: 22.02.2001
PROSJEKT: SOGSTIVEIEN 38 1440 DRØBAK 69/ 122	MÅL: 1:100 SIGN: M-A KONTR.: B.B.JR
TEGN.: PLAN 2 ET.	TEGN.NR.: 002 / REV.: A

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no

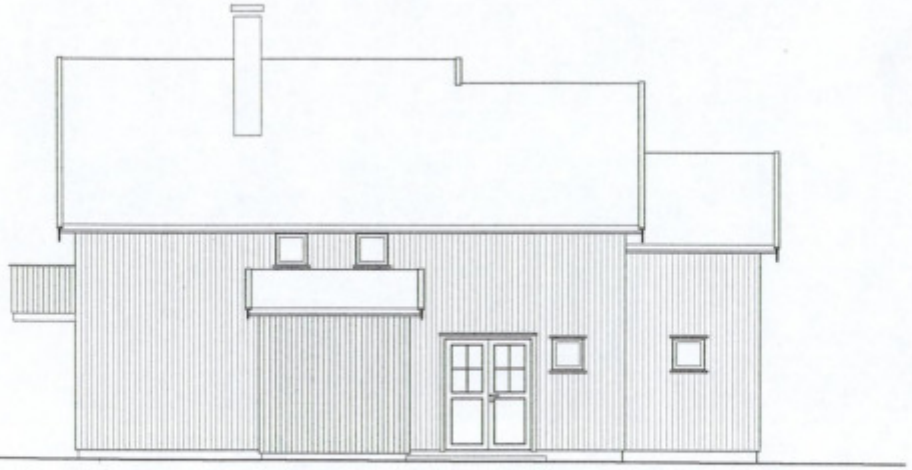


Mottatt
Frogn kommune
1 NOV 2001

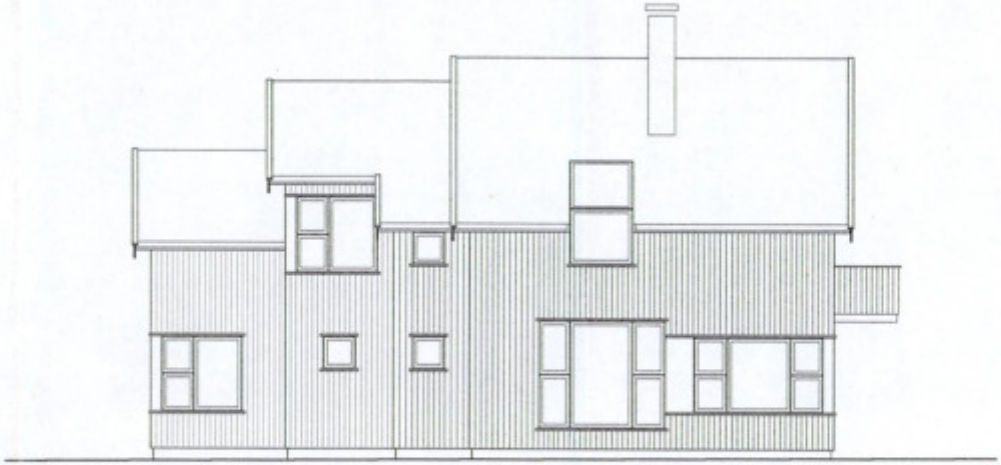
REV		SIGN.	KONTR.	DATO
A	Div. rettelser ifølge krav.	M-A	B.B.JR	25.10.01

SAK NR.: 2000 47	DATO: 22.02.2001
PROSJEKT:	MÅL: 1:100
SOGSTIVEIEN 38 1440 DRØBAK 69/ 122	SIGN: M-A
	KONTR.: B.B.JR
TEGN.:	TEGN.NR.: 003 / REV.: A
SNITT A-A	

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no

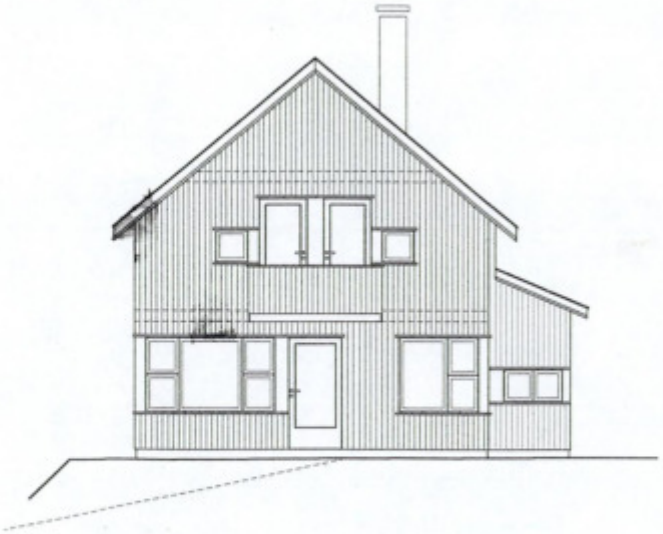


FASADE ØST

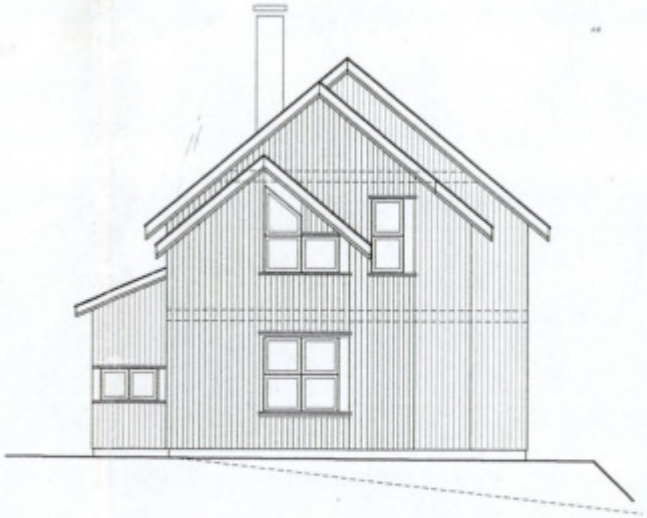


FASADE VEST

Innkom:
Frogn kommune
1 NOV 2001



FASADE SYD

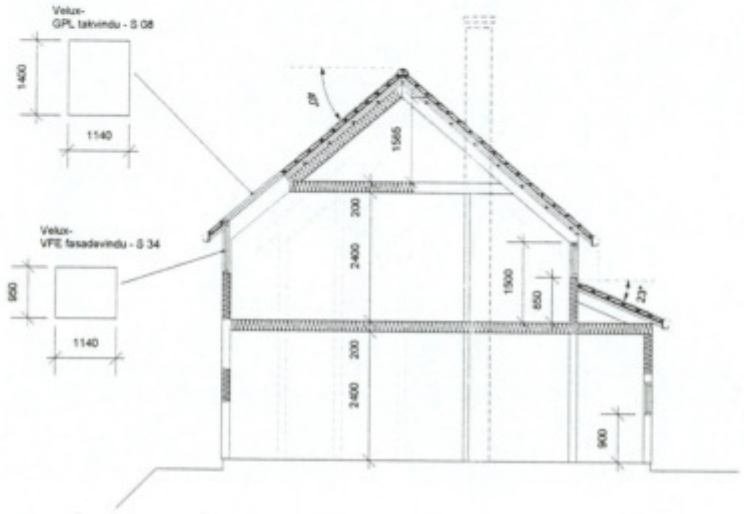


FASADE NORD

REV.		BASK.	KONTR.	DATO
A	Div. rettelser ifølge krav.	M-A	B.B.JR	25.10.01

SAK NR.: 2000 47	DATO: 22.02.2001
PROSJEKT:	MÅL: 1:100
SOGSTIVEIEN 38 1440 DRØBAK 69/ 122	SIGN: M-A
	KONTR.: B.B.JR
TEGN.:	TEGN.NR.: / REV.:
FASADER	004 / A

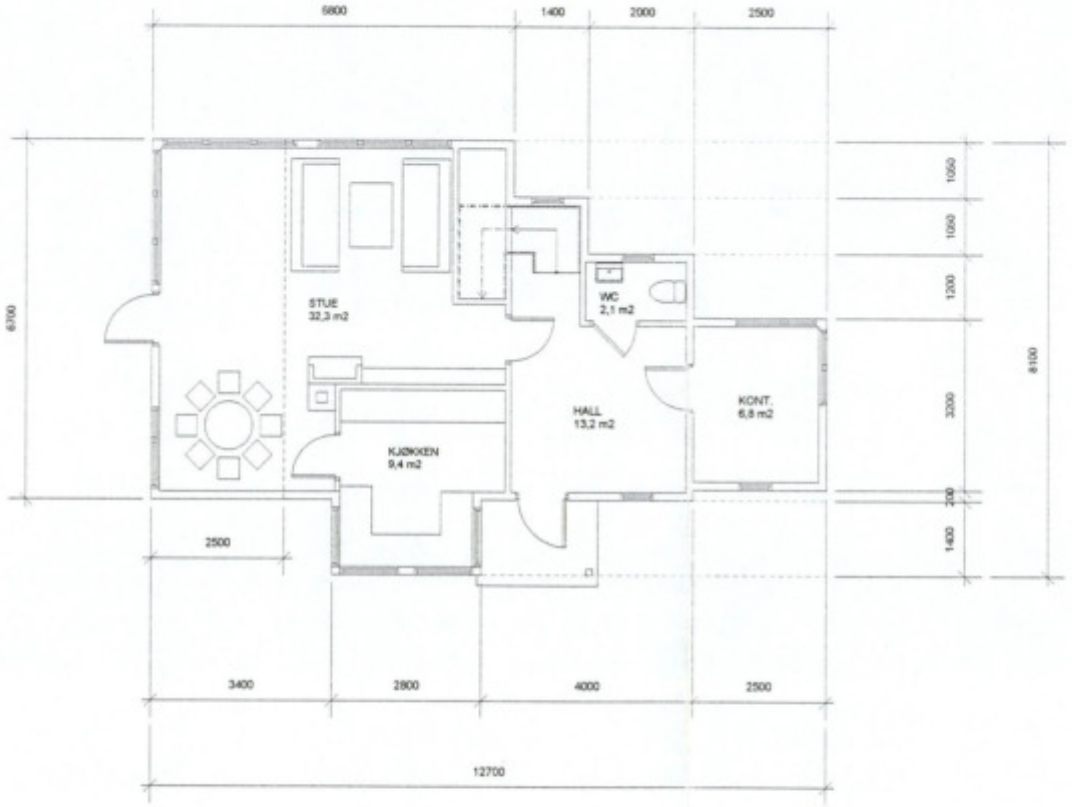
Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no



Froga Lokens
24 APR 2001

REV.	DIM.	KONTR.	DATO
SAK NR.: 2000 47	DATO: 22.02.2001		
PROSJEKT: SOGSTIVEIEN 3B 1440 DRØBAK 69/ 122	MÅL: 1:100 SIGN: M-A KONTR.: B.B.JR		
TEGN.: SNITT A-A	TEGN.NR.: 003	REV.:	

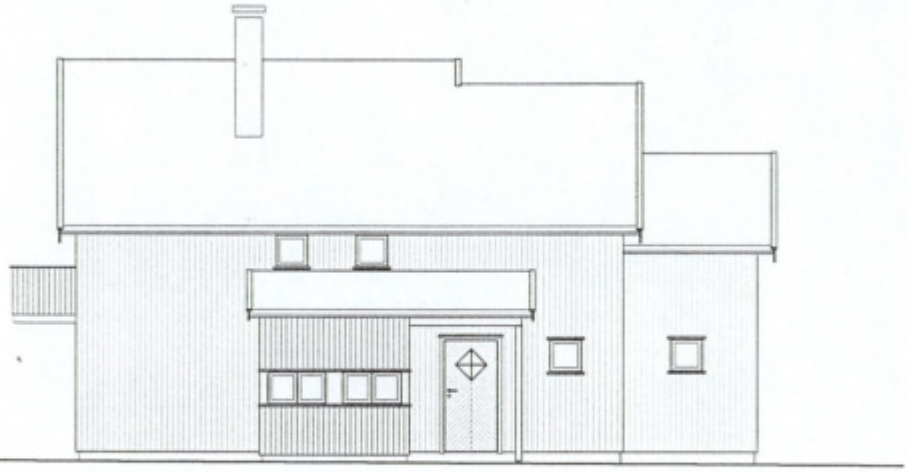
Drøbak Arkitektkontor AS
Tømburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no



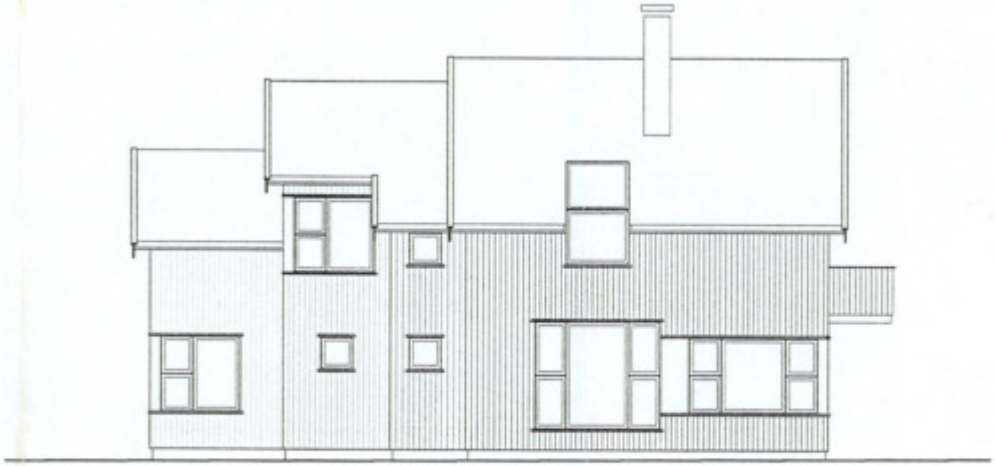
Mottatt
Frogn kommune
24 APR 2001

REV.		SIGN.	KONTR. DATO
SAK NR.: 2000 47		DATO: 22.02.2001	
PROSJEKT:		MÅL: 1:100	
SOGSTIVEIEN 38 1440 DRØBAK 69/ 122		SIGN: M-A	
		KONTR.: B.B.JR	
TEGN.:		TEGN NR.:	REV.:
PLAN 1 ET.		001	

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no

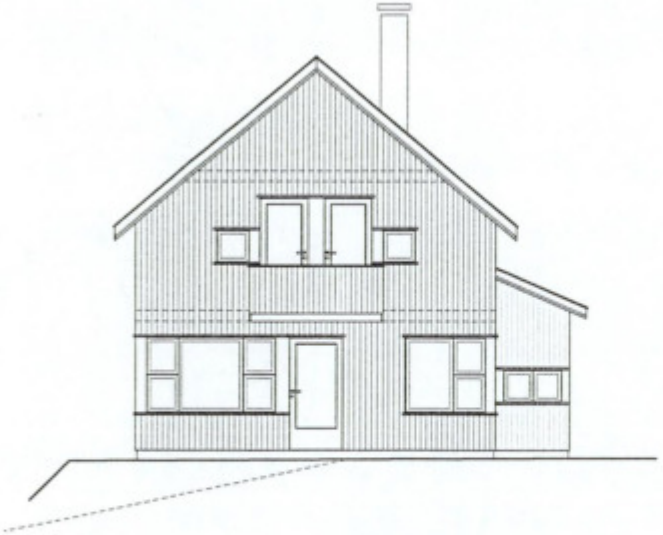


FASADE ØST

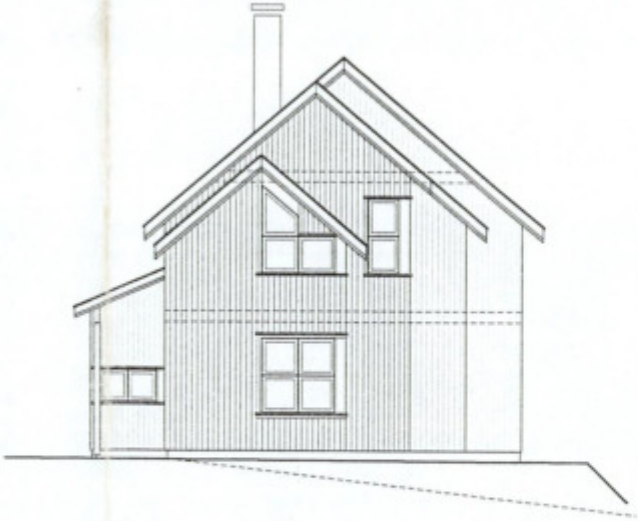


FASADE VEST

Mottatt
Frogn kommune
24 APR 2001



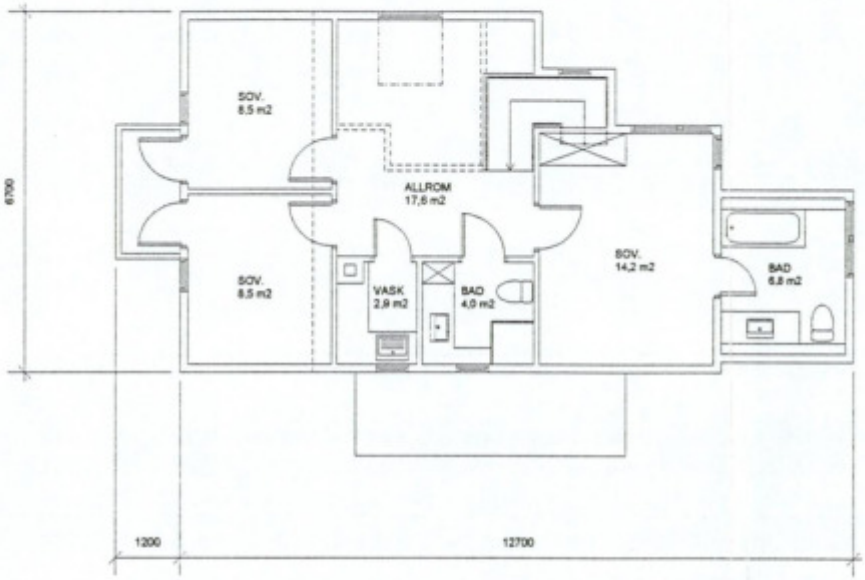
FASADE SYD



FASADE NORD

REV.		MÅLT:	DATO:
SAK NR.: 2000 47		DATO:	22.02.2001
PROSJEKT:		MÅL:	1:100
SOGSTIVEIEN 3B 1440 DRØBAK 69/ 122		SIGN:	M-A
		KONTR.:	B.B.JR
TEGN.:	TEGN.NR.:		REV.:
FASADER	004		

Drøbak Arkitektkontor AS
Tømburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no



Mottatt
Frogn kommune
24 APR 2001

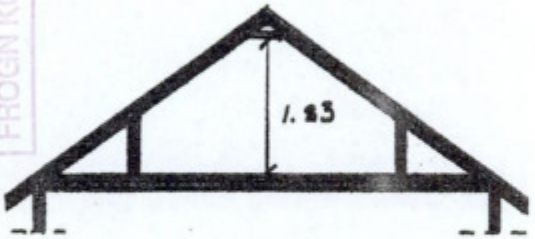
SAK NR.: 2000 47		DATO:	22.02.2001
PROSJEKT:		MÅL:	1:100
SOGSTIVEIEN 38 1440 DRØBAK 69/ 122		SIGN:	M-A
		KONTR:	B.B.JR
TEGN.:	TEGN NR.:	REV.:	
PLAN 2 ET.	002		

Drøbak Arkitektkontor AS
Tømburbakken 17 g
1440 Drøbak
Tlf. : 64 93 36 70, Fax : 64 9348 01
E-mail : bbrings@online.no

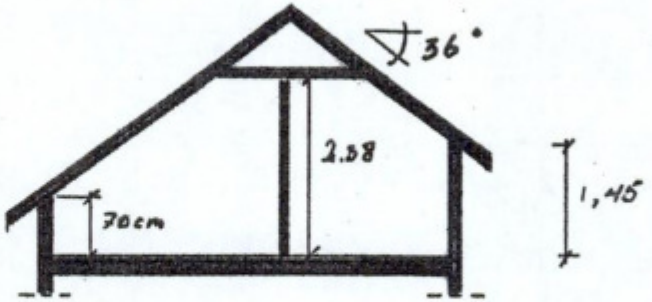
GODKJENTE TEGNINGER FASADE 2002

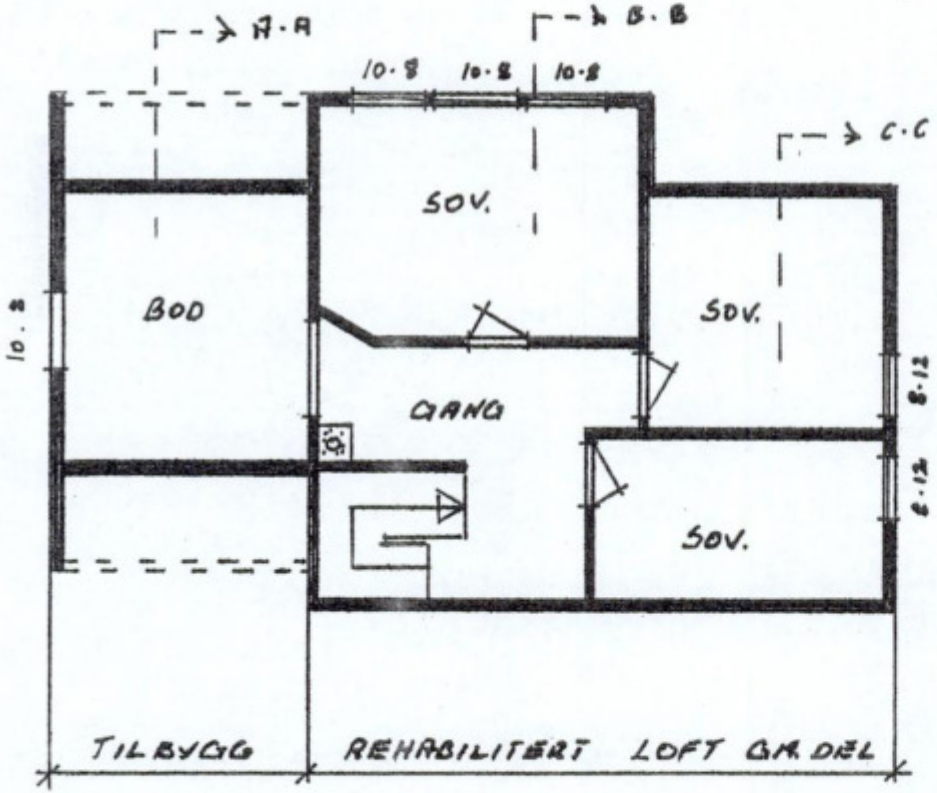
MOTTATT
14 APR 2004
FROGN KOMMUNE

SNITT A·A

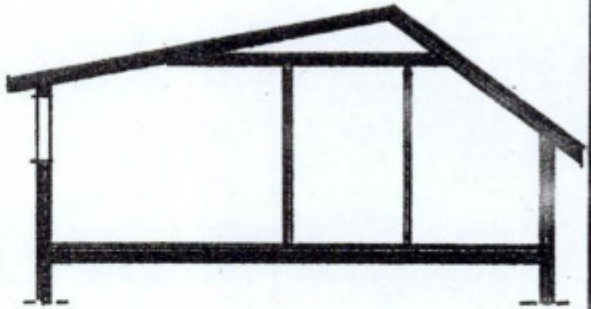


SNITT C·C





SNITT B·B



Dato 24.03.04	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100

Erstatning for: | Erstattet av:

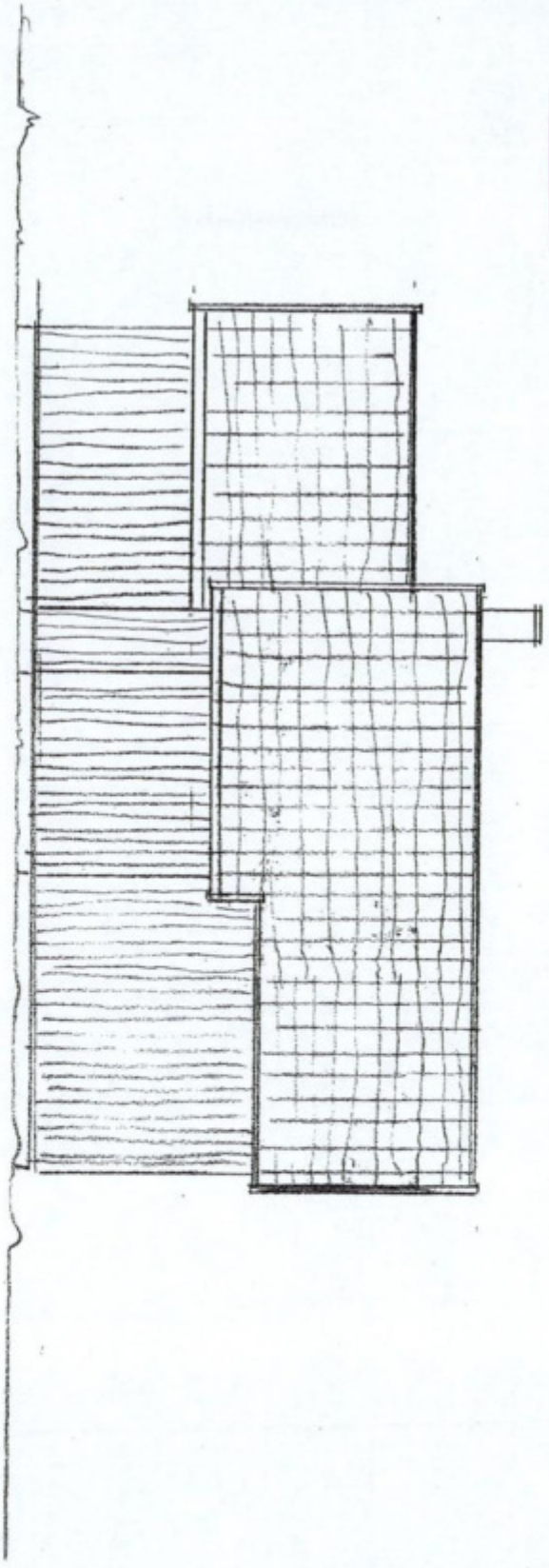
GNR 69 - BNR 122.

PLAN - SNITT LOFT
GJNR KROGSVOLD LOGGTIV. 38
1440 DRØBAK.

Henvisning: | Beregning:

MOTTATT
14 APR 2004
FROGN KOMMUNE

FASADE VEST



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/10-03.	H.		1:100.	REVIDERT 24.03.04.

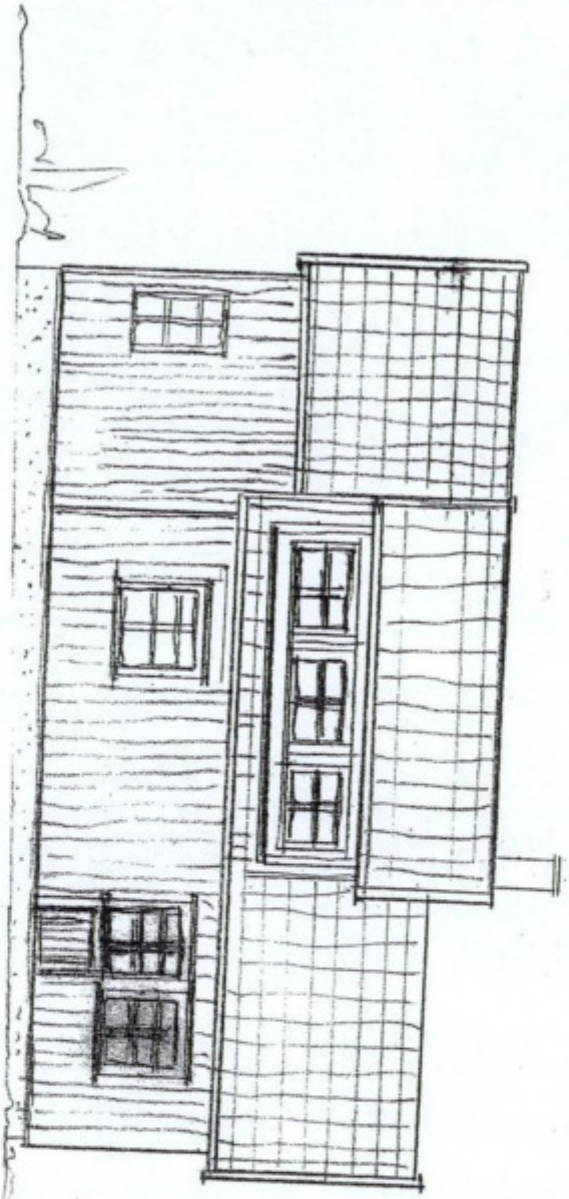
FASADE-ENDRING.
GINA KROGSTOLD, SOGSTIV 3B,
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr. 69. Br.nr. 122

Henvisning:	Beregning:	

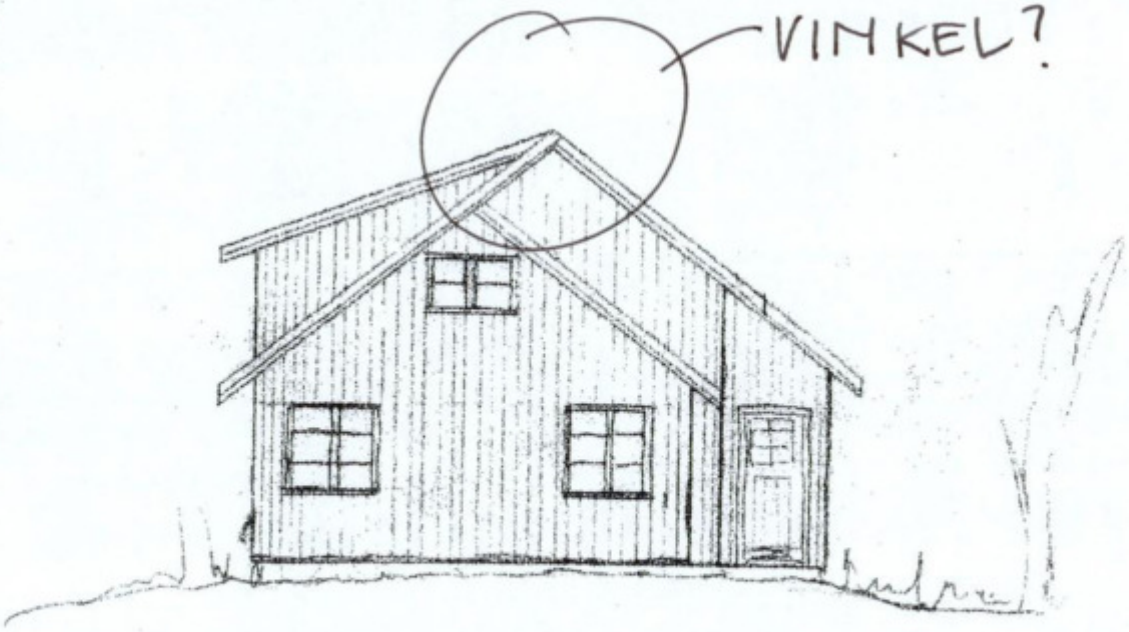
MOTTATT
14 APR 2004
FROGN KOMMUNE



FASADE MOT ØST

Dato 1/10-03.	Konstr./Tegnet GB.	Godkjent	Målestokk 1:100.	REVIDERT 24.03.04.
FASADE-ENDRING GINA KROGSVOLD, SOGSIIV. 3.B. 1440 DRØBAK.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:		G.nr. 69, Br.nr. 122	

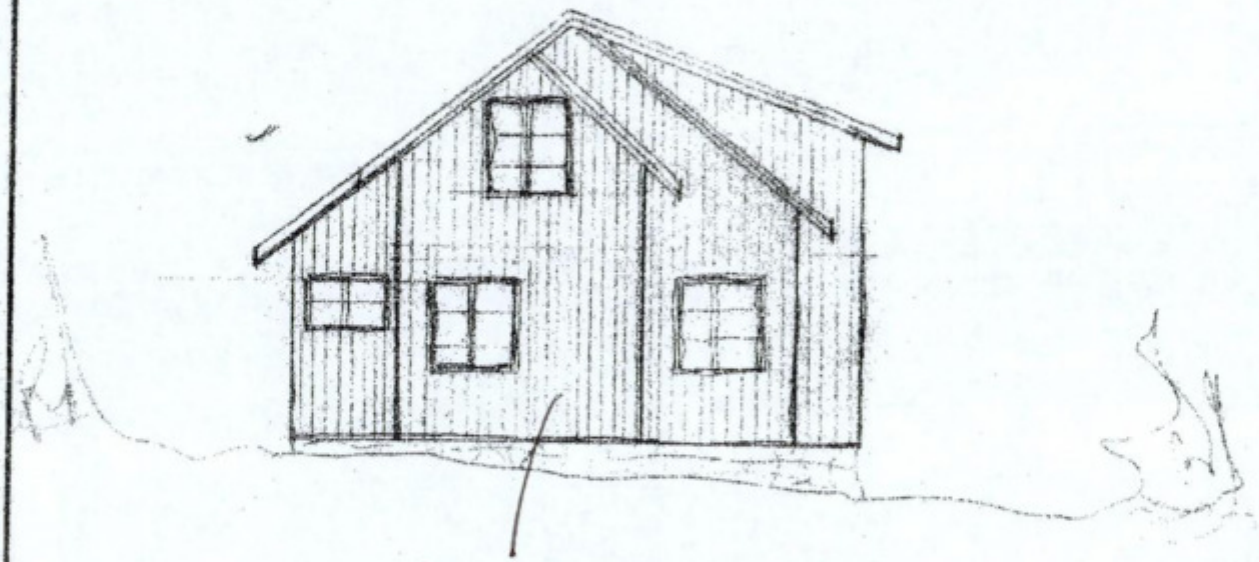
①



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/10-03.			1:100.	FASADE MOT SYD

FASADE-ENDRING GNR. KROGSVOLD, SOGSTUVEIEN 3.0. 1440 DRØBAK.	Erstatning for:	Erstattet av:
	GNR. 69 BNR. 122	
Henvisning:	Beregning:	

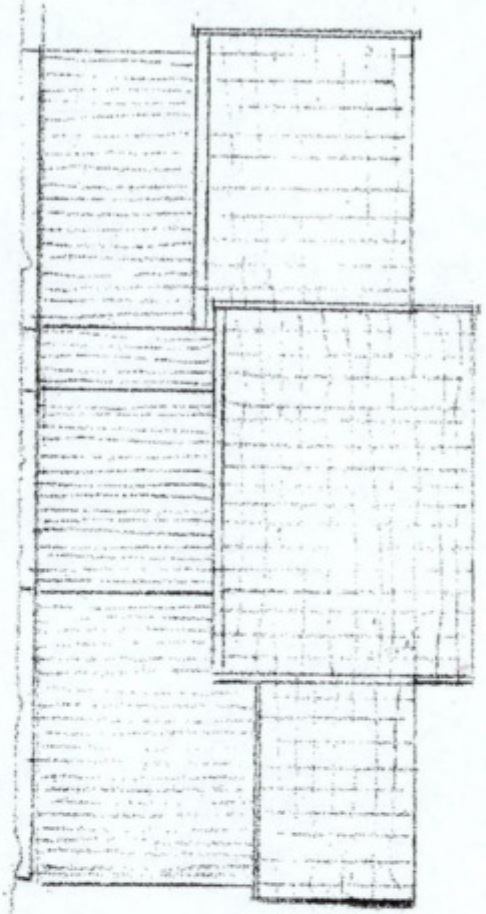
(2)



Denne delen er ikke bygget.

Dato 1/10.03.	Konstr./Tegnet B.	Godkjent	Målestokk 1:100.	FASADE MOT NORD
FASADE - ENDRING GNR KROGSVOLD, SØNSTI V. 38 1440 DRØBAK			Erstatning for:	Erstattet av:
			G.nr 69. BR.nr. 122	
Henvisning:	Beregning:			

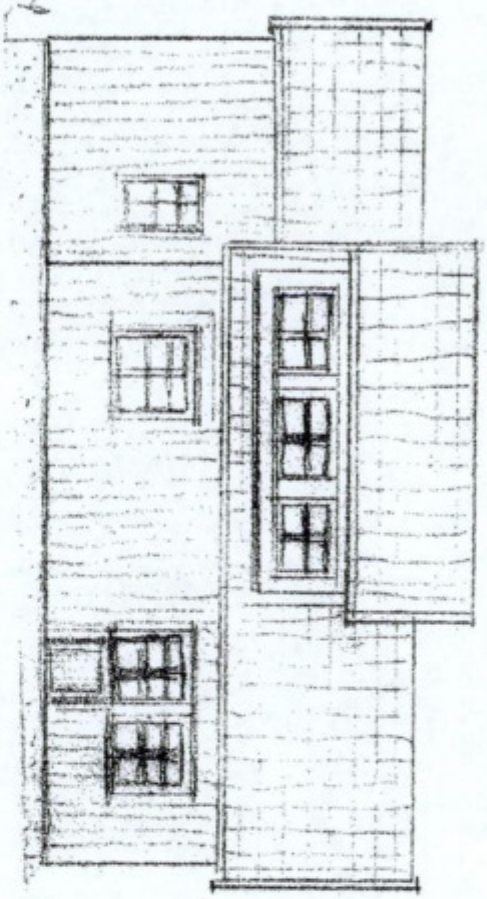
FASADE MOT ØST 1:100



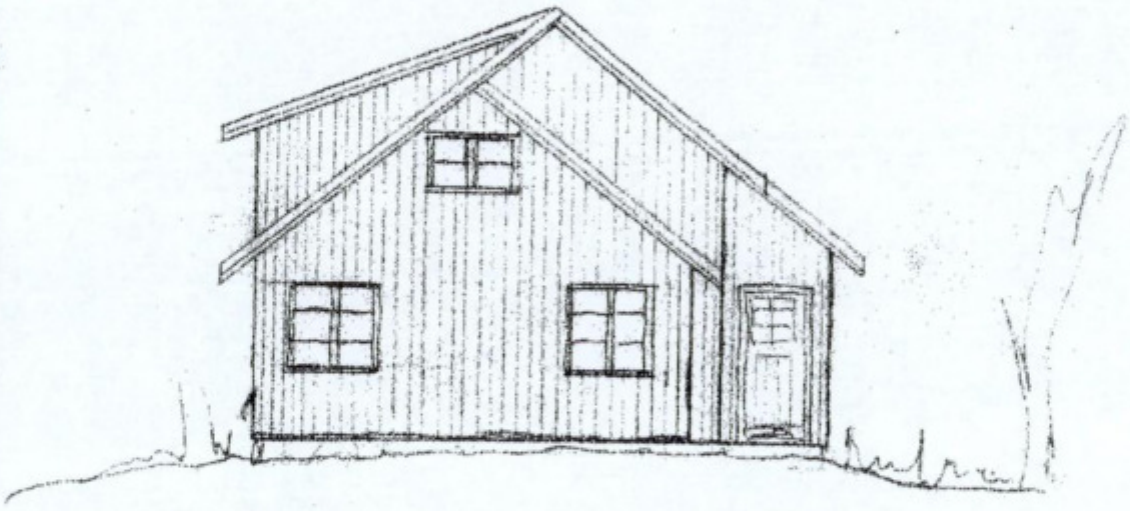
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
4/10-03.			1:100.	
FASADE-ENDRING. GUNN KROGSTAD, SOLSTIV. 3B, 1440 DRØBAK			Erstatning for:	Erstattet av:
			G.nr. 69. Br.nr. 122	
Henvisning:	Beregning:			

(4)

FASADE MOT VEST



Dato 1/10. 03.	Konstr./Tegnet KB.	Godkjent	Målestokk 1:100.	
FASADE-ENDRING GINA KROGS vei 9, SOGNSTIV. 3.B. 1440 DRØBAK			Erstatning for:	Erstattet av:
			G.nr. 69. B.nr. 122	
Henvisning:	Beregning:			



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADE MOT SYD
7/10-03.			1:100.	

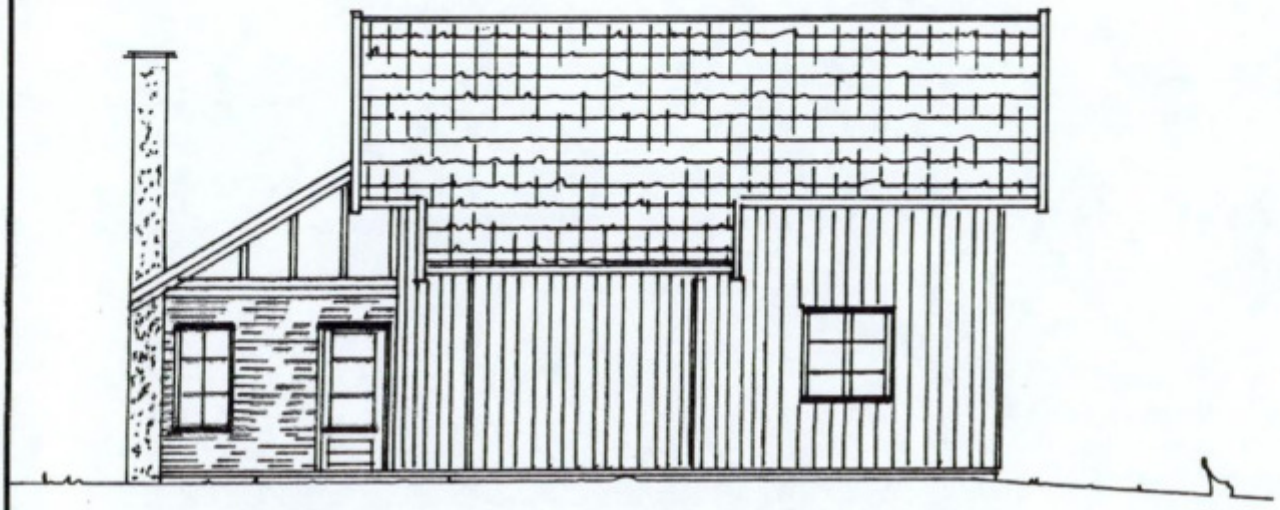
FASADE-ENDRING
GNR KROGSVOLD, SOGSTIVEIEN 3.B
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

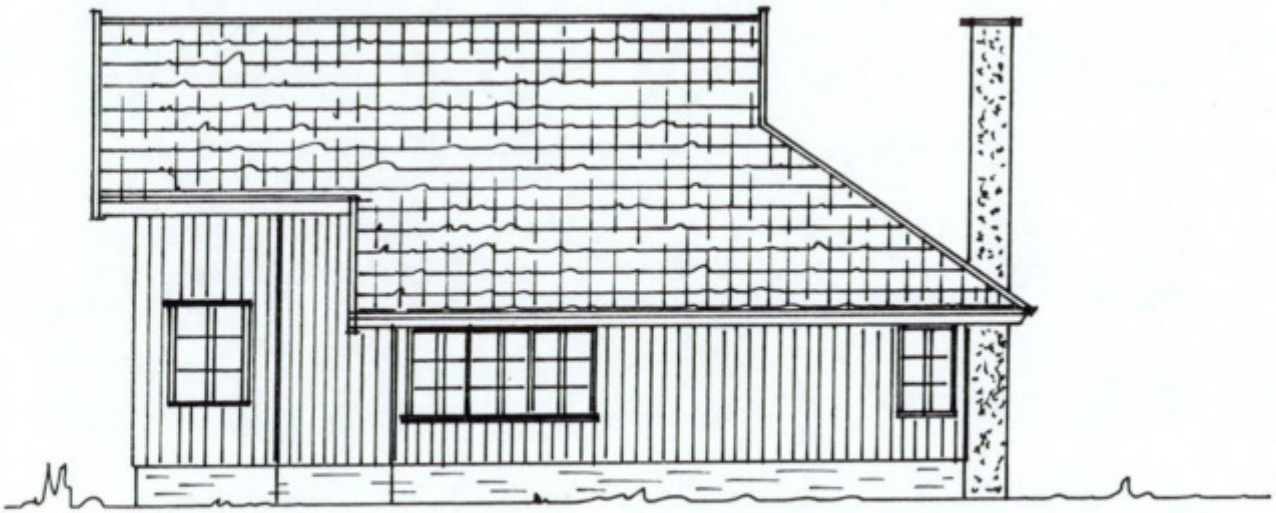
Gnr. 69 Bnr. 122

Henvisning:	Beregning:

VEDLEGG E-1



FASADE MOT ØST.



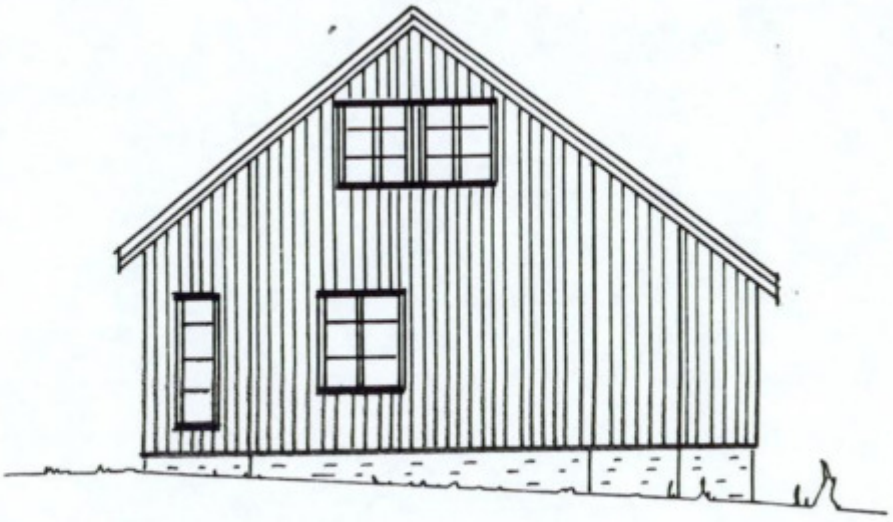
FASADE MOT VEST.

MOTTATT
2 MAI 2002
FROGN KOMMUNE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	BYGGEPLASS:
			1:100	SOGSTIVEIEN 3B 1440 DRØBAK.

FASADER TILBYGG OG EKS. BOLIG GNR KROGSVOLD, SOGSTIV. 3. B.	Erstatning for: / Erstattet av: G.NR. 69. BR. NR 122.
Henvisning: / Beregning:	

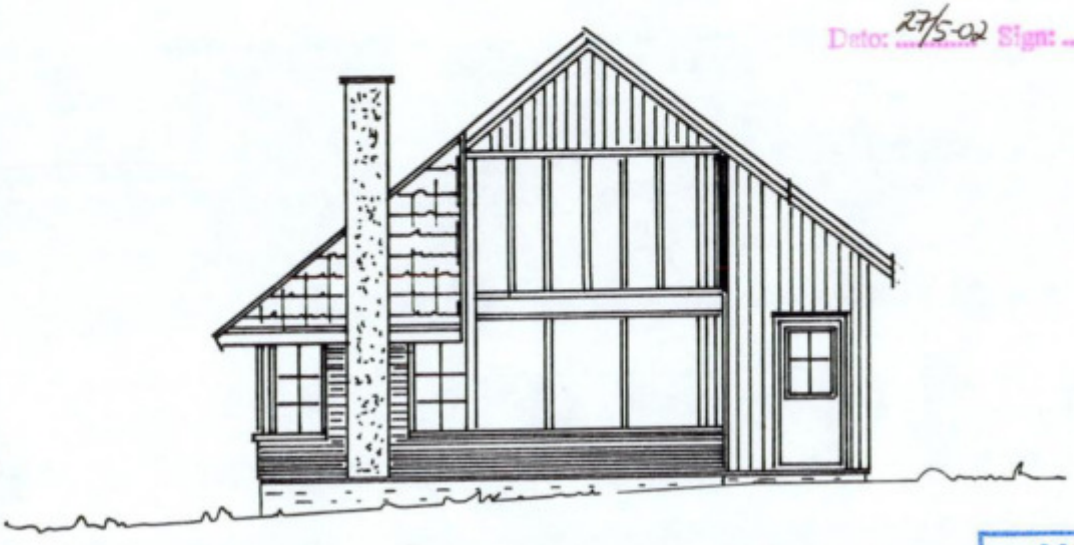
GODKJENT TEGNING TILBYGG 2002



FASADE MOT NORD.

FROGN KOMMUNE - BYGGESAK
Tegning som ligger til grunn for;
- godkjenning i .....sak nr.....
- reg./ samtykke i sak nr. 0038/02

Dato: 27/5-02 Sign: .....



FASADE MOT SYD.

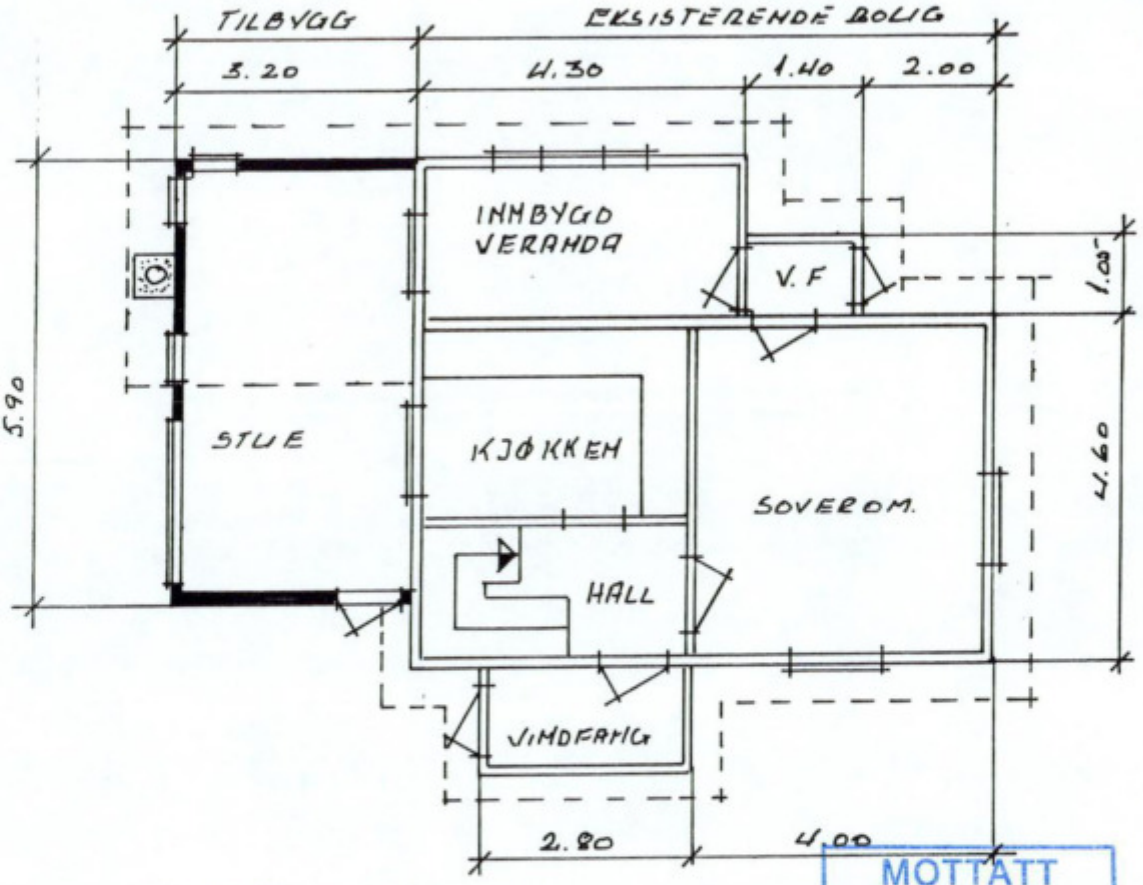
MOTTATT
2 MAI 2002
FROGN KOMMUNE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	BYGGEPLASS:
			1.100.	SOGSTIVEIEN 3B. 1440 DRØBAK.

FASADER TILBYGG OG EKS. BOLIG GINA KROGSVOLD, SOGSTIV. 3.B.	Erstatning for:	Erstattet av:
	G.NR 69. BR. NR 122.	

Henvisning:	Beregning:	

TILBYGGETS AREAL: 3.20 x 5.90 = 18.9 m²



FROGN KOMMUNE - BYGGESAK
Tegning som ligger til grunn for:
- godkjenning i ..... sak nr. .....
- reg./ samtykke i sak nr. 0038/02
Dato: 27/5-02 Sign: HH

MOTTATT
2 MAI 2002
FROGN KOMMUNE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	BYGGEPLASS: SOGSTIVEIEN 3 B. 1440 DRØBAK
			1.100	

PLANTEGNING TILBYGG TIL EKSIST. BOLIG.

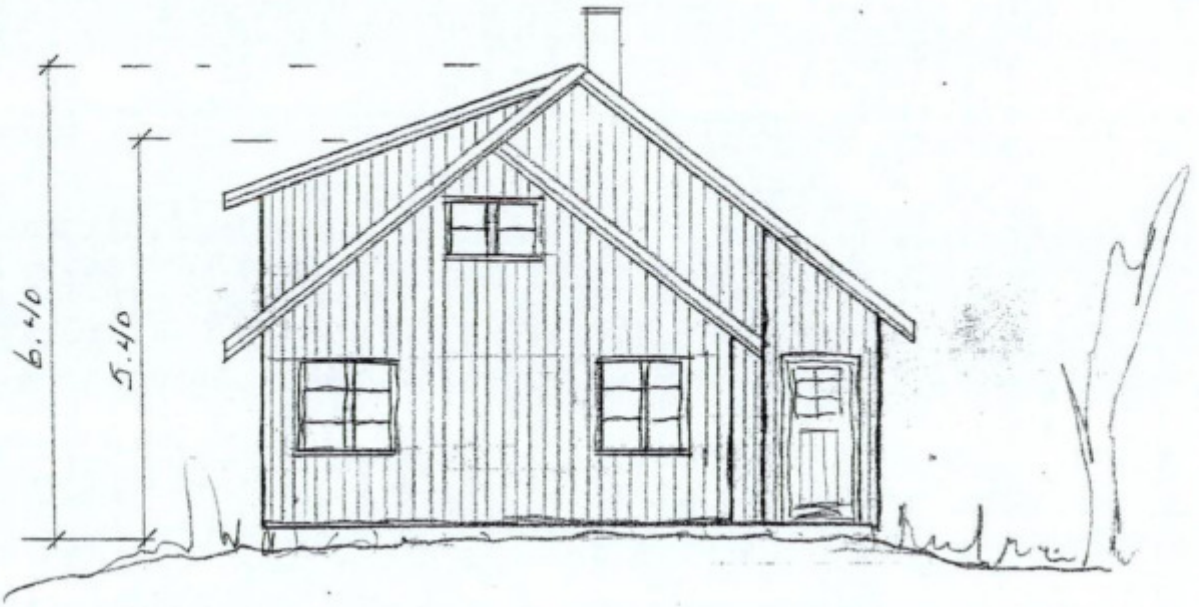
GINA KROGSVOLD, SOGSTIV. 3.B.

Erstatning for:	Erstattet av:
G.NR. 69. BR.NR 122.	

Henvisning:	Beregning:

GODKJENTE TEGNINGER 2004

VEDLEGG E 7.



FASADE SYD

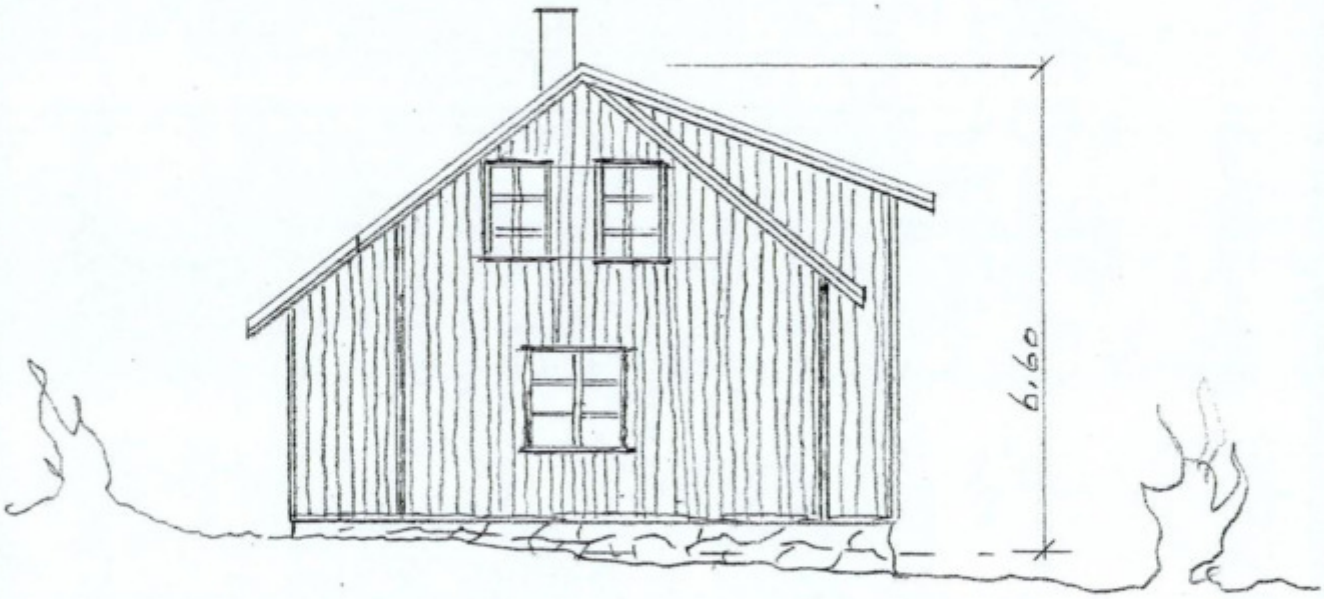
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	REVIDERT 24.03.04.
1/10.03.			1:100.	

FASADE-ENDRING
GUNN KROGSVOLD, SOGSTUVEIEN 3.B.
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr. 69 Br.nr. 122

Henvisning:	Beregning:



FASADE NORD

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
24-03			1:100	REVIDERT 24.03.04.

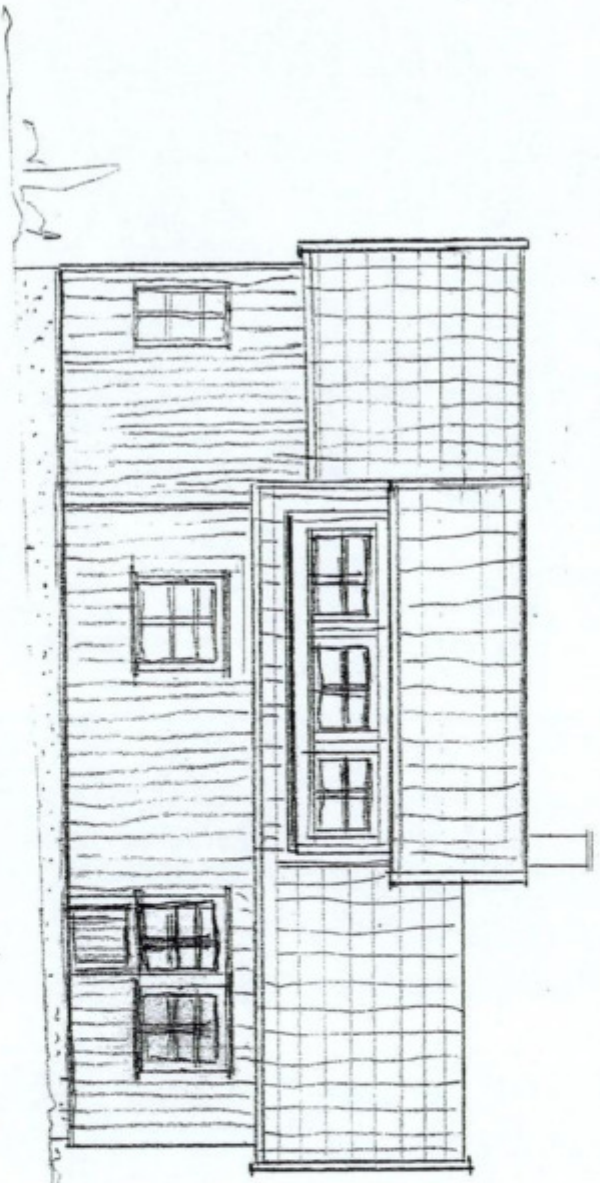
FASADE-ENDRING

GINA KROGSVOLD - SOGSTIV. 3B
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr 69 . Br.nr 122

Henvisning:	Beregning:



FASADE MOT ~~ØST~~ VEST

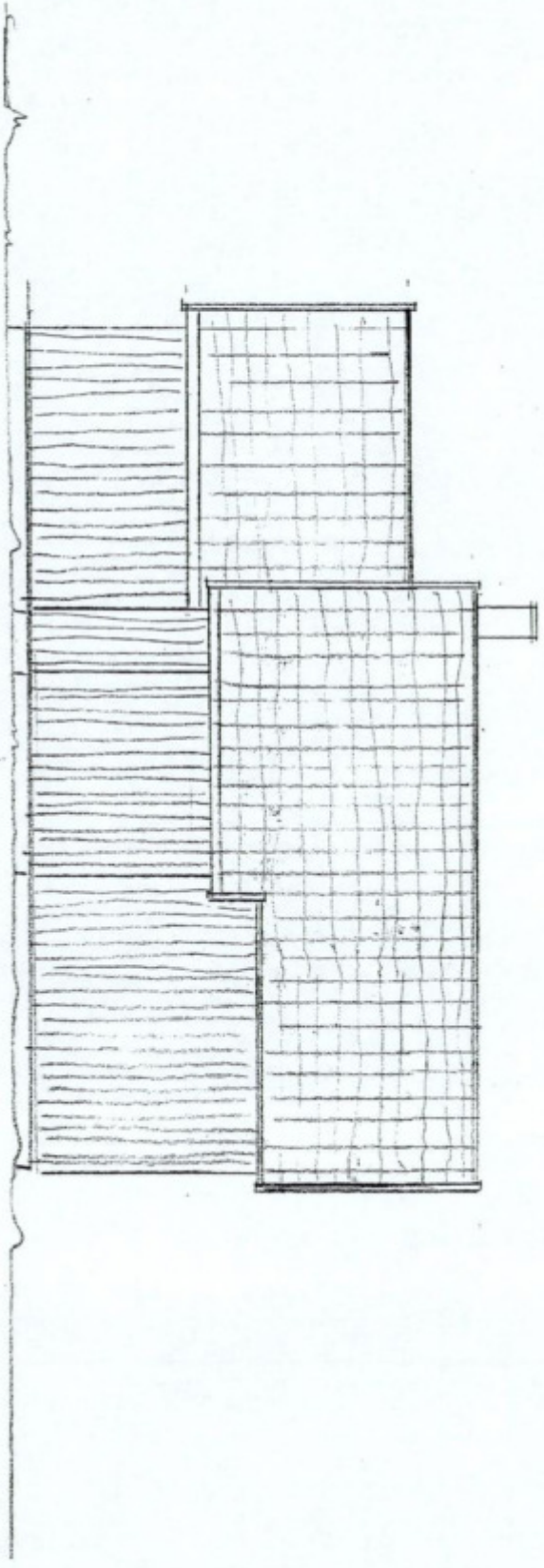
Dato 1/10-03.	Konstr./Tegnet KB.	Godkjent	Målestokk 1:100.	REVIDERT 24.03.04.

FASADE-ENDRING
GINA KROGSTOLD, SOGSIN. 3.B.
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:
G.nr. 69. Br.nr. 122	

Henvisning:	Beregning:

FASADE VEST



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/10-03.			1:100.	REVIDERT 24.03.04.

FASADE-ENDRING.
GUNN KROGSTOLD, SOGSTIV 3B,
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr. 69. Br.nr. 122

Henvisning:	Beregning:

Dato 24.03.04	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100

PLAN - SNITT LOFT

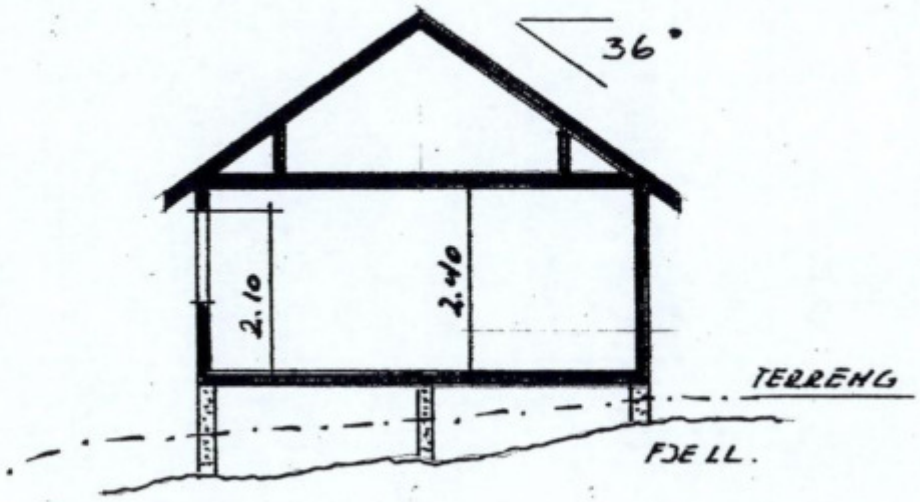
GNR KRØGEVOLD LOGETIV. 3B

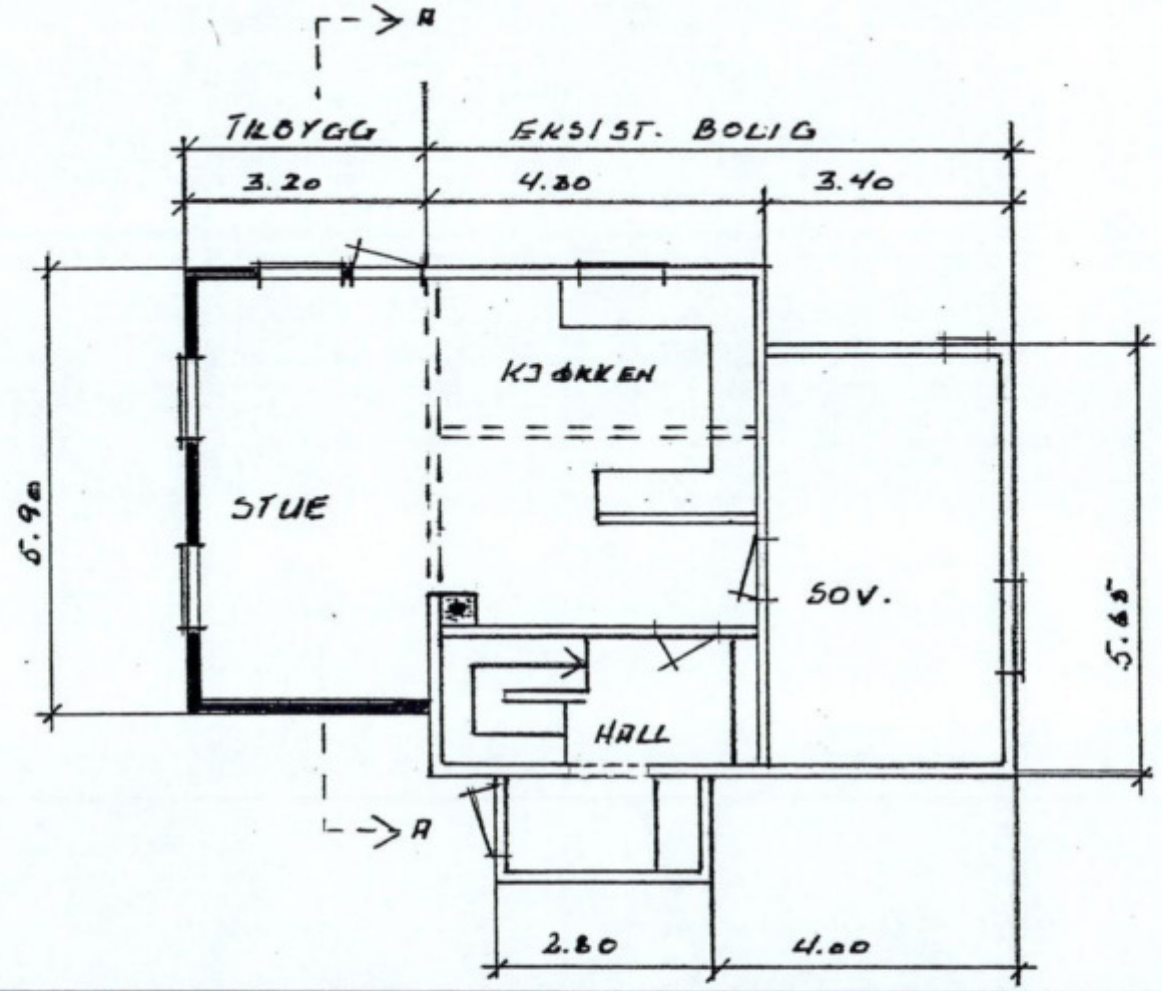
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr 69 - Br.nr 122.

Henvisning:	Beregning:





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	BYGGADRESSE:
01.04.04			1:100	SOGSTIVEIEN 3 B, 1440 DRØBAK

PLANTEGNING SNITT
TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG

GNR KROGSVOLD SOGSTN. 3B

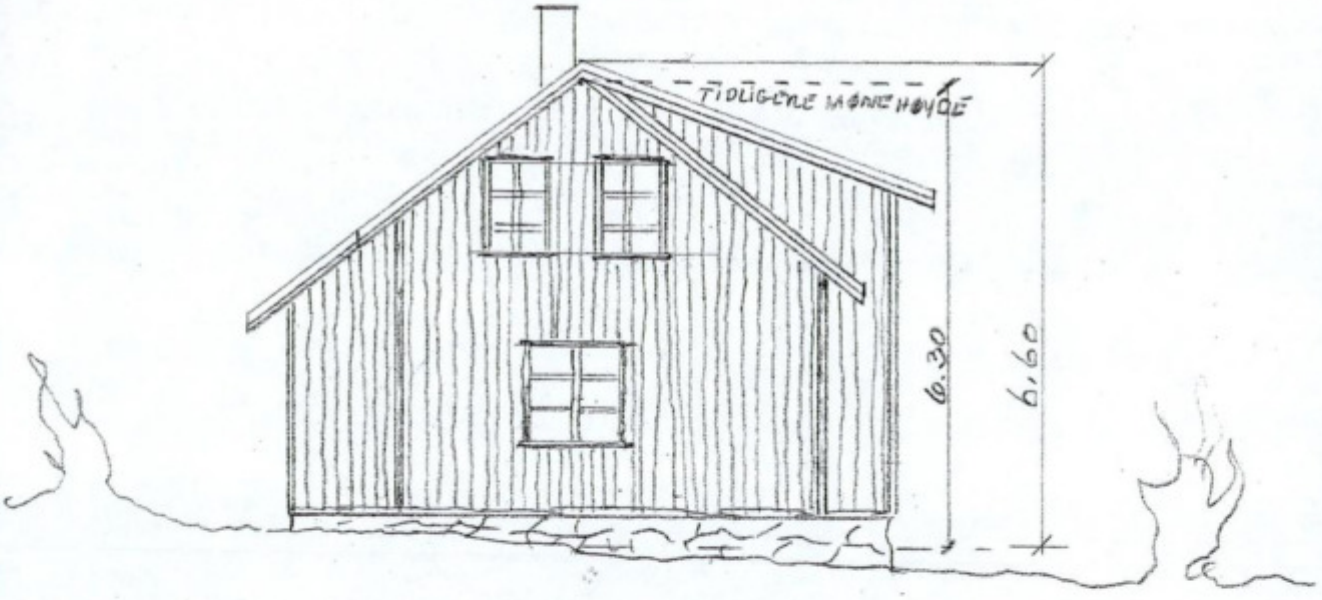
Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr 69 Br.nr 122

Henvisning:	Beregning:

GODKJENT TEGNING TILBYGG FASADE OG PLA 2004

Mottatt
Frogn kommune
10 MAI 2004



FASADE NORD

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/00775 Dato: 18/5-04

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
24-03	KB		1:100	REVIDERT 24.03.04.

FASADE - ENDRING

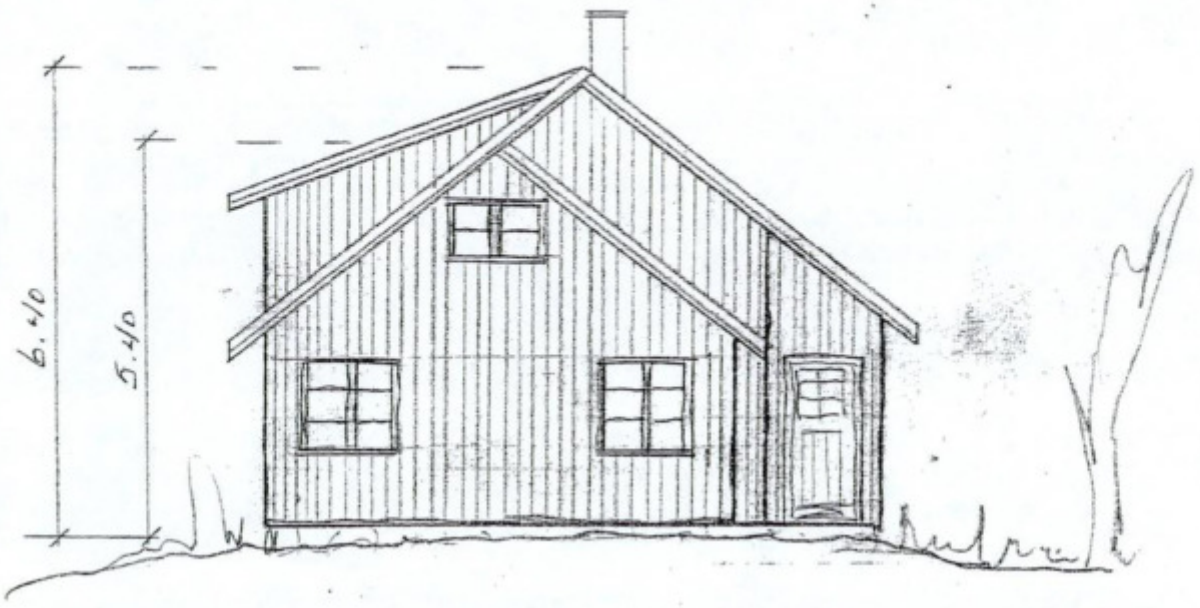
GINA KROGSVOLD - SOGSTIV. 3B
1440 DRØBAK

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr 69 Br.nr 122

Henvisning: | Beregning:

Mottatt
Frogn kommune
10 MAI 2004



FASADE SYD

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04.1.0075 Dato: 18/5-04

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/10-03.	GB		1:100.	REVIDERT 24-03-04.

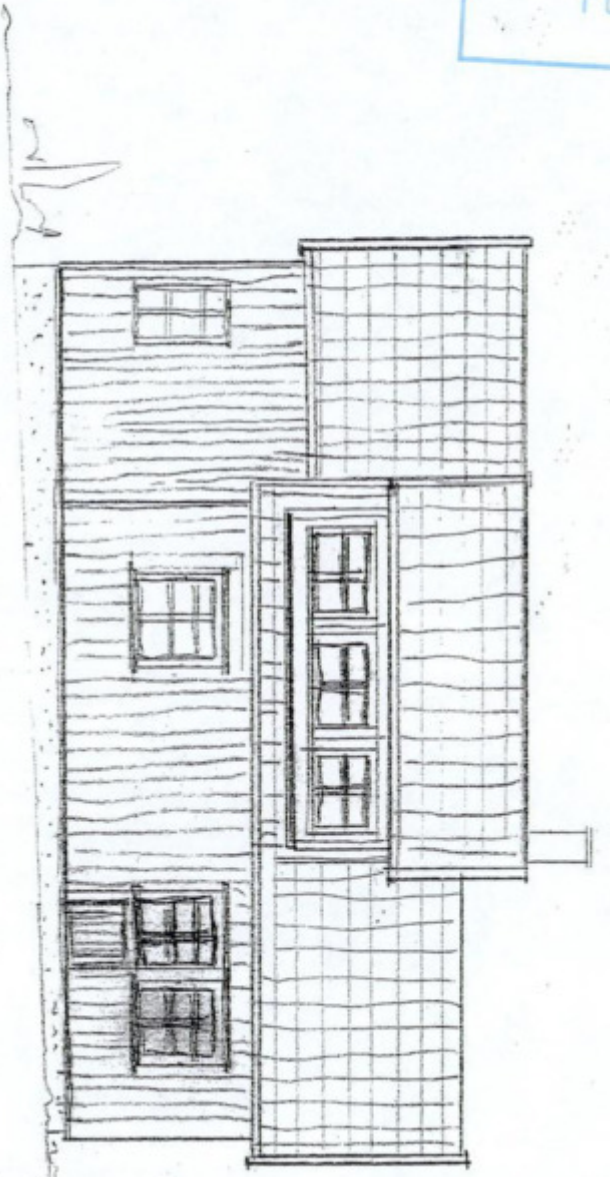
FASADE-ENDRING
GUNN KROGSVOLD, SOGSTIVEIEN 3.B.
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr. 69 Bl.nr. 122

Henvisning:	Beregning:

Mottatt
Frogn kommune
10 MAI 2004



FASADE MOT ~~ØST~~ VEST

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/0075 Dato: 18/5-04

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/10-03.	GB.		1:100.	REVIDERT 24.03.04.

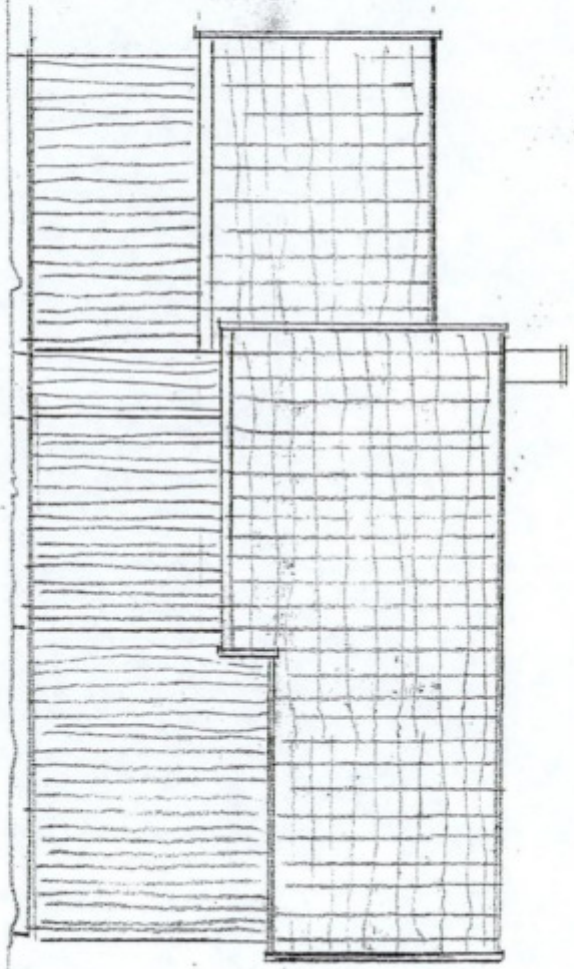
FASADE-ENDRING
GINA KROGSVOLD, SOGSTIV. 3.B.
1440 DRØBAK

Erstatning for:	Erstattet av:
G.nr. 69, Br.nr. 122	

Henvisning: | Beregning:

Mottatt
Frogn kommune
10 MAI 2004

FASADE VEST



BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/1075 Dato: 18/5-04

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/10-03.	H.		1:100.	REVIDERT 24.03.04.

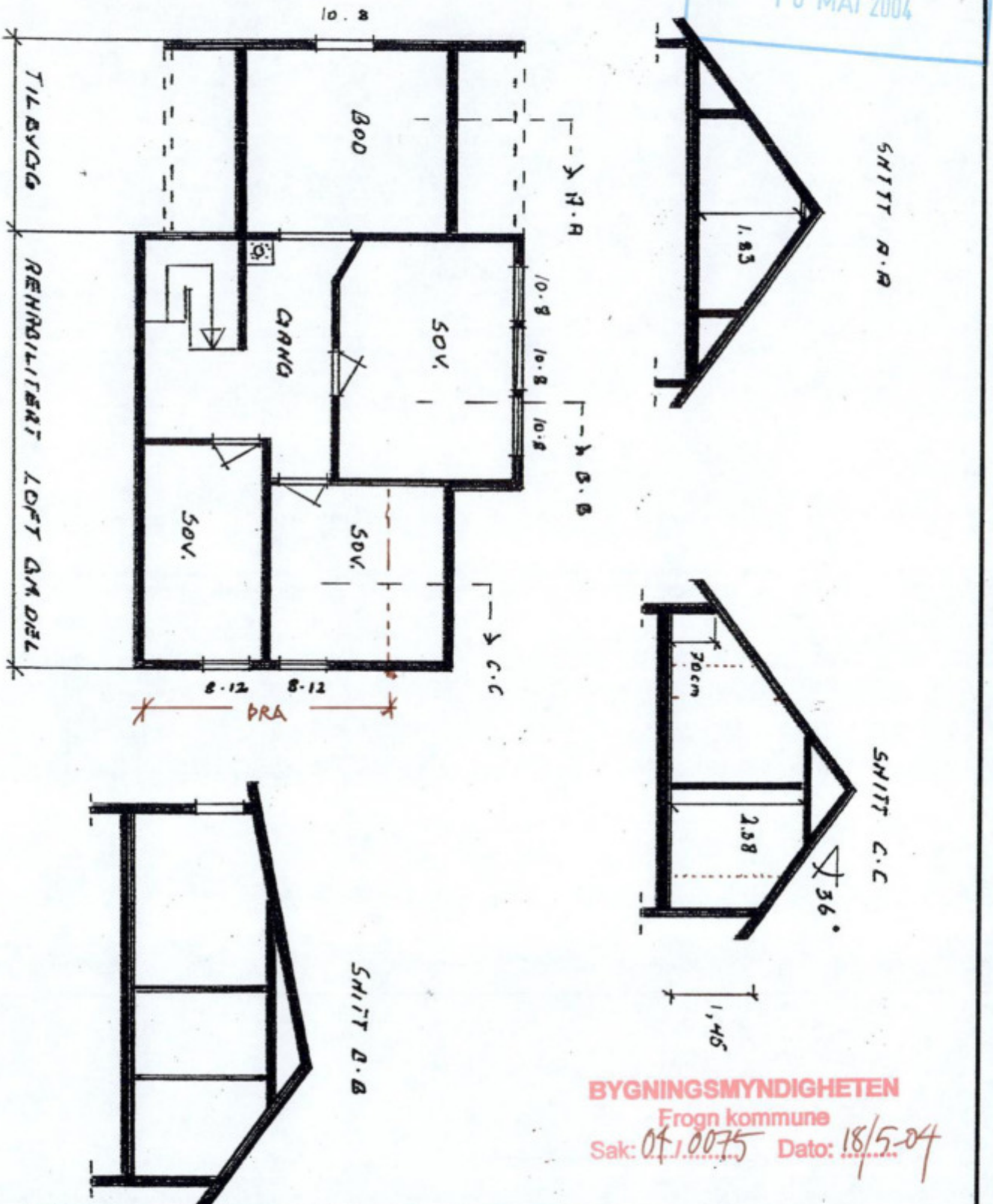
FASADE-ENDRING.
GUNN KROGSTOLD, SOGSTIV 3B,
1460 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

G.nr. 69 Br.nr. 122

Henvisning:	Beregning:

Mottatt
Frogn kommune
10 MAI 2004



BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/0075 Dato: 18/5-04

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
24.03.04	LP		1:100

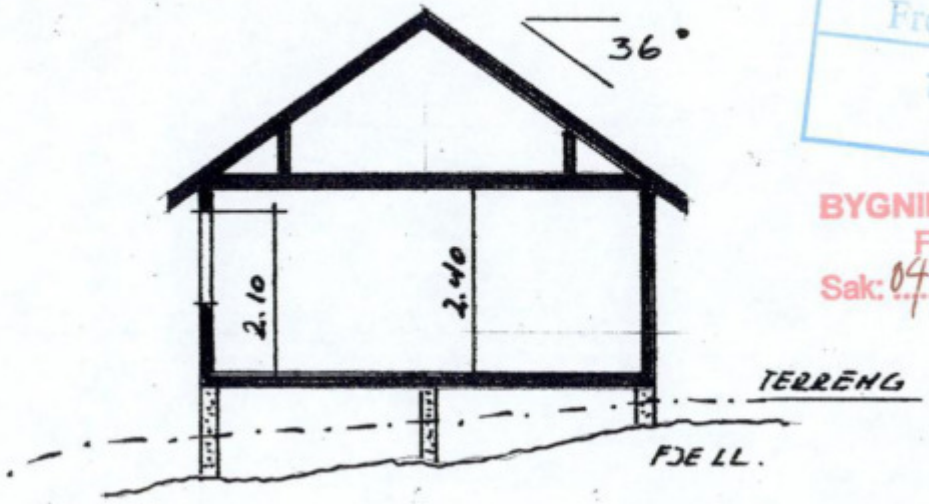
PLAN - SNITT LOFT
GINA KROGLVOLD BOLIGTIV. 3B
1440 DRØBAK.

Erstatning for:	Erstattet av:

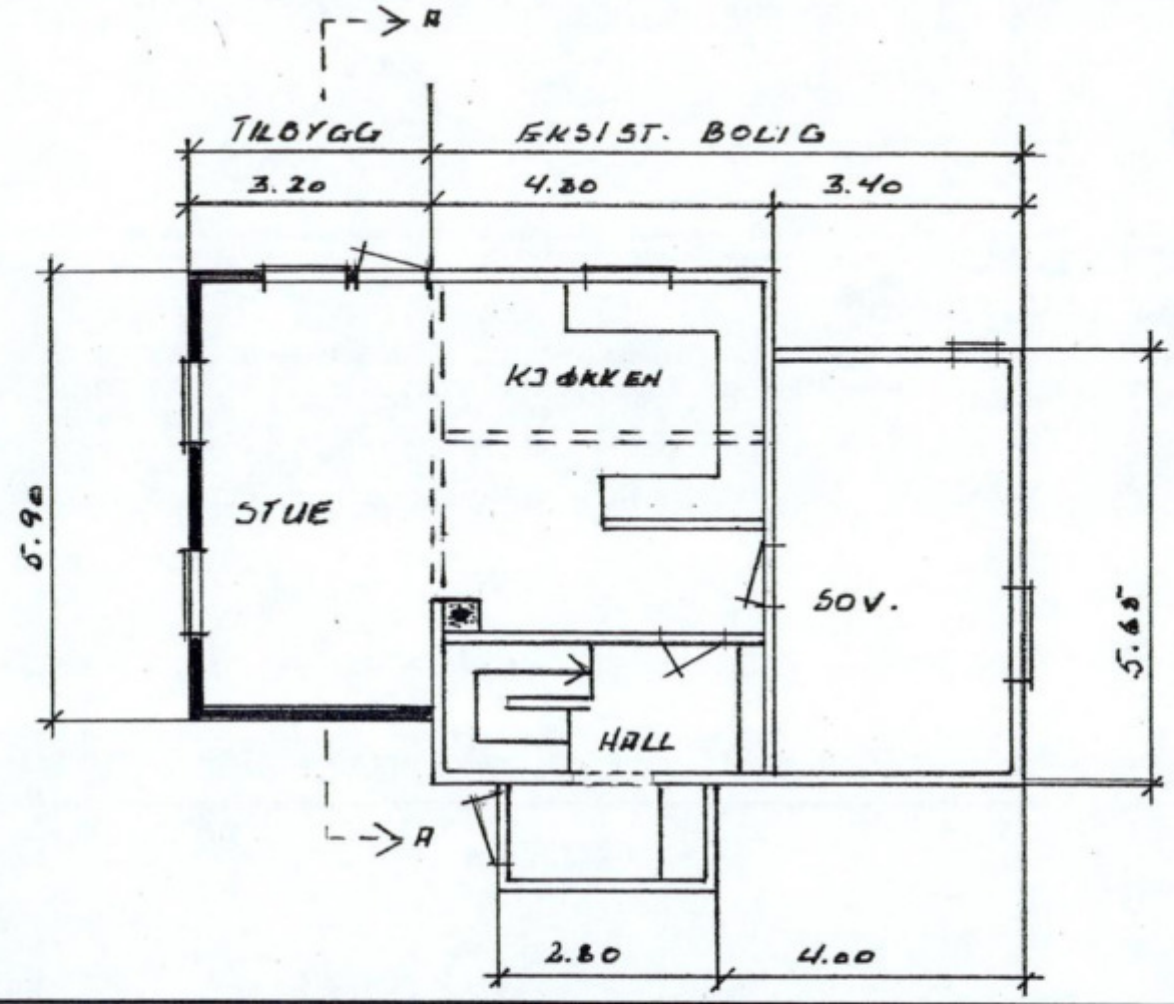
G.nr 69 - Br.nr 122.

Henvisning:

Beregning:



Molan
Frogn kommune
10 MAI 2004
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/0075 Dato: 18/5-04



Dato 01.04.04	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	BYGGADRESSE: SOGSTVEIEN 3B 1440 DRØBAK
PLANTEGNING SNITT TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIG GNR KROGSVOLD SOGSTN. 3B				Erstatning for: / Erstattet av: G.nr 69 Br.nr 122
Henvisning:	Beregning:			

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:
Sogstiveien 3B
Gnr. 69 Bnr. 122 i Frogn kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0052

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Benjamin Schrøder
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 08 33 84
E-post: Benjamin.Schroder@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

Notater