PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HARALD HÅRFAGRES VEI 18J

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

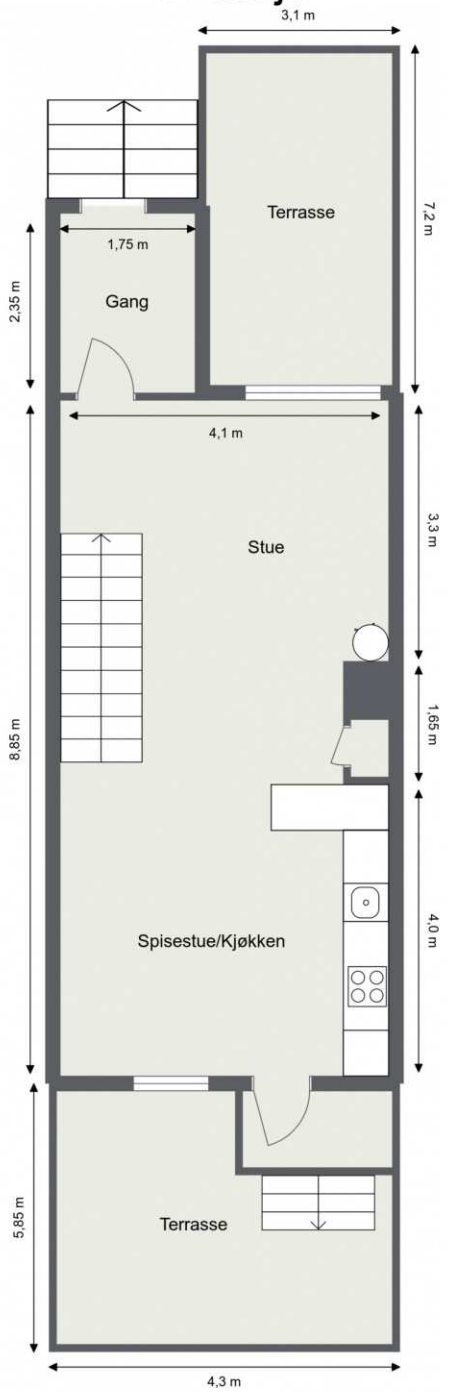
Arealbekreftelse

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Harald Hårfagres vei 18J

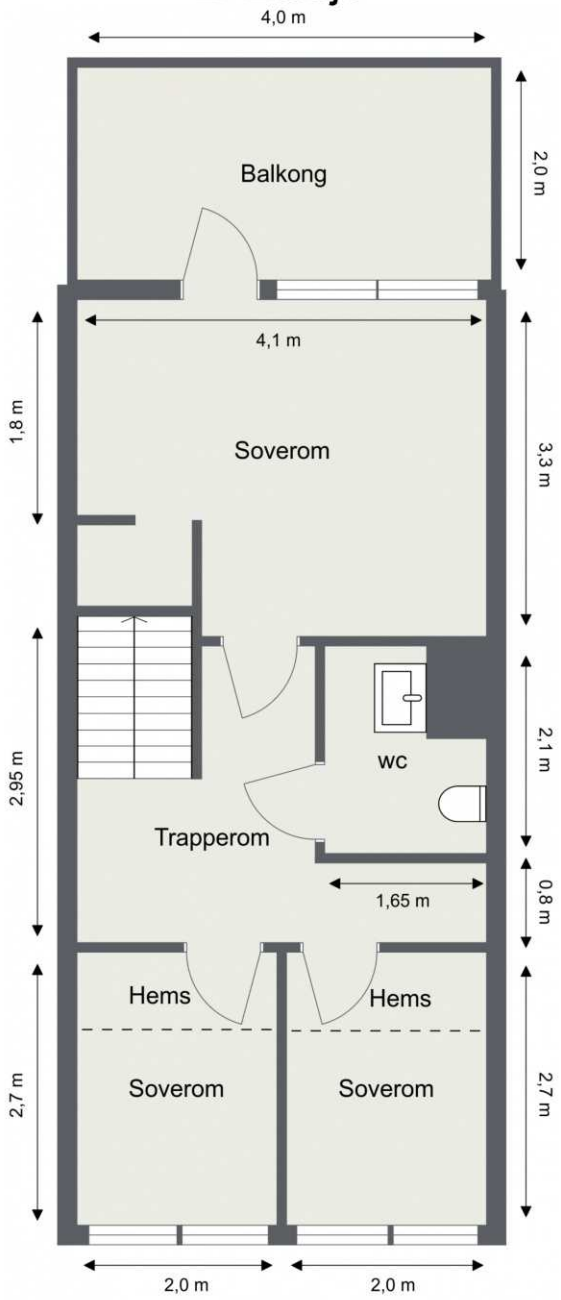
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Harald Hårfagres vei 18J

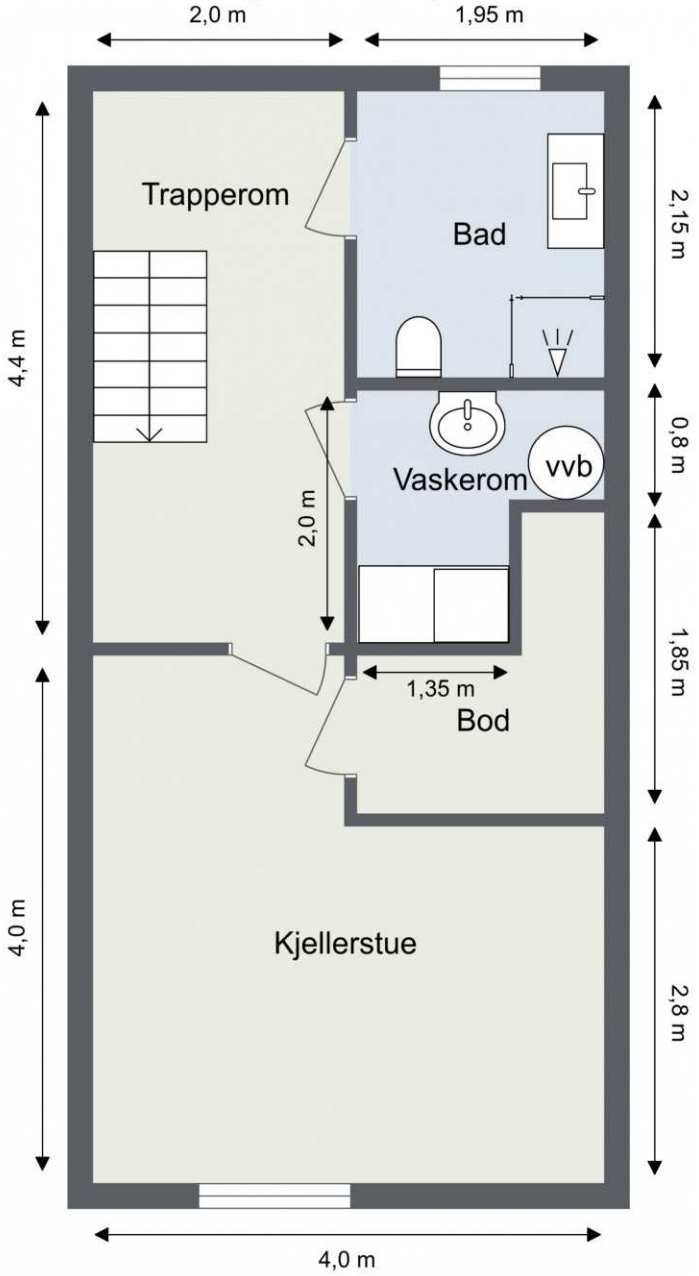
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Harald Hårfagres vei 18J

Kjelleretasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS OVER 3 PLAN

Harald Hårfagres vei 18J, 1412 Sofiemyr



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:249, Bnr: 586
Hjemmelshaver:	Erik Russwurm og Tonje Marie Russwurm.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	156,3 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1965

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.03.2026
Forutsetninger:	Fasadene, vinduer i tak og 2 etasje inkl ommramming, samt taket ble besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1965. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 60 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Erik Russwurm.
Tilstede under befaringen:	Erik Russwurm og Tonje Marie Russwurm..
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Tomten er flat og opparbeidet med gressplen, beplantning og terrasse plattinger.
Det er montert uthus i hagen.
Store fellesarealer.
Gåavstand til barnehage og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus over 3 plan, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv.
Tilbygget står på pæler til antatt fjell.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i noe betongkonstruksjoner samt bindingsverk av tre.
Utvendig fasade forblendet med kledning og malt betong.
Yttertak i trekonstruksjoner med pulttak form tekket med plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår oppgradert innvendig og med normal bruksslitasje iht alder.
Det bør påberegnes oppgradering av vinduer og utvendige bygningsdeler innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.34/35 m.
2 etasje: toalett og trapperom - 2.13 m.
Soverom - 2.10 - 3.0 m(skrå tak).
Kjelleretasjen: 2.01 - 2.10 m.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Originale tegninger, dokumentasjon og ferdigattest.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 etasje:
Vegger: pusset og malt brannmur.
Panel på deler av veggene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Tak: platehimling med innfelt downlights i gangen.
Øvrige overflater av malt panel.
Gulv: fliser i gangen.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett.
2 etasje:
Vegger: panel på et av soverommene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Tak: malt panel.
Gulv: laminatfliser på toalettrommet og 3 - stavs parkett på et av soverommene.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.
Kjelleretasjen:
Vegger: baderomsplater på badet.
Ubehandlet panel og pusset mur i boden.
Malt panel i disponibelt rom.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: slette, malte platehimlinger i våtrom.
Ubehandlet og behandlet panel i øvrige rom.
Gulv: fliser på badet og malt betonggulv på vaskerommet og boden.
3 - stavs parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hems over to av soverommene i 2 etasje.
Vinduer ved en hems.
Hemsen har ikke målbar høyde(1.9 meter).
Feieluken er plassert ved boden i kjelleretasjen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2020 - ny romløsning og nytt kjøkken i 1 etasje.
2024 - hele kjelleretasjen oppgradert med bla nytt bad og vaskerom.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	41			42
2 etasje	37			9
Kjelleretasje	34			
Utvendig bod		3		
SUM BYGNING	112	3		51
SUM BRA	115			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje: entre, stue med åpent kjøkken.
2 etasje: trapperom, toalettrom og 3 stk soverom.
Kjelleretasjen: trapperom, bod, innredet rom, vaskerom og bad.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og iht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
Mrk. deler av kjelleretasjen har ikke godkjent romhøyde og rømningsveier.

GARASJE / UTHUS:

Medfølger plass i garasjerekke.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

10/04/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Pusset og malte grunnmurer av betong.
Ukjent byggegrunn og drenering.

Merknader:

Ingen synlig grunnmursplast, fuktsikring.
Dreneringen er fra byggeår, antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
Ikke mulig å kontrollere grunnmur fullstendig pga plattinger, trapper ol.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt hele boligen.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Det er fall mot bygningen enkelte steder.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligen har stående og liggende utvendig kledning.
Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.

Merknader:

Enkelte sprekker og avflassing av maling på kledningen.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er fra antatt byggeåret
og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt. Det er funnet forhøyede verdier på kledningen.
Mrk. Ikke mulig å kontrollere kledning fullstendig i 2 etasje pga manglende hms tiltak.
Det er tilnærmet ingen gesims(del av taket som går forbi vegglivet) på boligen.
Dette gjør kledningen ekstra utsatt.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjelleretasjen: Horisontalhengslede utoversvinget vinduer av tre me 2 lag glass. Datostemplet 2023(bad) Ukjent alder ved disponibelt rom.
1 etasje: Horisontalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2019.
Vertikalhengslede og fastkarms vinduer av tre med utvendige alubeslag.
2- lag energiglass og datostemplet 2005.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter og glassfelt.
Glassfeltet er datostemplet 2020.
2 etasje:
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2021.(ved hems).
Soverom: Vertikalhengslede vinduer av tre med 2 - lag energiglass og datostemplet 2015 og 1984(største soverommet)
Balkongdør av tre med 3- lag energiglass og datostemplet 2012.

Merknader:

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vindu i stue er hard å åpne.
Kjellervinduet subber mot karm.
Vinduer og balkongdør ved nordveggen har forhøyede fuktverdier.
I tillegg er det registrert avvik ved beslag, vannbord og omramming.
Vannbrett er ikke registrert inn i spor på vindu.
Ommrammingen ligger tett på vannbord og øker risikoen for eventuelle råteskader.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pult takkonstruksjon av tre, tekket med metallplater.
Ukjent lufting og ventilering av taket.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll rundt tak gjennomføringer, da dette er en risiko konstruksjon.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ukjent undertak.
Taket er tekket med metal takplater.
Renner og nedløp av plastisolbelagt metall.

Merknader:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til HMS retningslinjer.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader har tekking med takplater av metall en estimert levetid på 30-60 år.
Tekkingen har derfor antatt oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasseplattinger ved nord og sørsiden på henholdsvis 24 og 18 m².
Sørvendt balkong på 9 m² i 2 etasje med utgang fra soverom.
Terrasseplatinger er lagt direkte på terreng.
Balkongen er en utkraget trekonstruksjon som er festet til yttervegg og delvis på underliggende tilbygg.
Søyler av tre festet i betongpilarer.
Rekkverk av tre.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere eventuelle svekkelser i forankring og understøttelser da plattingene ligger direkte på terrenget.
Repos og trapp på nordsiden har ikke rekkverk iht dagens forskrifter og krav.

7. Våtrom

7.1 Bad i kjelleretasjen

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Veggoverflater av fliser i dusjsonen og øvrige vegger av baderomsplater.
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med 3 stk speildører og lyslist.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2024 og det er fremlagt dokumentasjon.
Sensorvifte med avtrekk ut av ytterveggen.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid som vil medfølge ved salg.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.2 Vaskerom i kjelleretasjen

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malte overflater.
Fritthengt stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Vegg til vegg med montert benkeplate av heltre med opplegg for vaskemaskin under.

Merknader:

VAskerommet er oppgradert i 2024 og det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Ikke mulig å kontrollere alle overflater pga innredning og vanskelig fremkommelighet.
Sensorvifte.
Ingen direkte våtsoner utover ved vasken.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv



Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt betonggulv.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere hele overflaten pga vanskelig fremkommelighet.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull da det ikke er direkte våtsoner med unntak av ved vask, i tillegg er det fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Det anbefales å fuktsikre ved terskelen, med vanntett fugemasse.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2020.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kvik kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Benkeplater av heltre og integrerte hvitevarer.
Nedfelt stålvask med 1- greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen.

Merknader:

Eier opplyser om at komfyrvakten ikke fungerer optimalt.

9. Rom under terreng

9.1 kjelleretasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Påforede vegger med isolasjon i deler av kjelleretasjen.
Enkelte av veggene platekledd direkte på grunnmur.

Merknader:

Det er kun registeret en veggventil i kjelleretasjen.
Tilluft og avtrekk vurderes ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav. Det anbefales etablert flere ventiler.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv i kjelleretasjen.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i kjelleretasjen og funnet avvik oppimot 25 mm.

Merknader:

Det er registrert noe svikt og knirk ved gulvene i kjelleretasjen(trapperom og innredet rom).
Etasjeskille: avvik på oppimot 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen iht dagens krav og forskrifter.
Det er boret hull og fuktkontrollert ved påforet vegg under terreng.

Merknader:



Det er boret hull og fuktkontrollert i påforede vegger, og funnet forhøyede verdier.
Det er målt 19.8% fuktverdi.
Fuktnivået bør ligge på maks 16%.
Dette anbefales undersøkt nærmere.
Det er ikke registrert bruk av papp eller plast ved vegg hvor hulltakingen ble utført.
Det er registrert 2 stk veggventiler i innredet rom.
Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel iht dagens forskrifter. Det anbefales etablering av flere veggventiler.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020,2024 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Synlige vannledninger av kobber og rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen og vannmåler er plassert i vaskerommet. Se bilde over.
Det er installert vannstopper på vaskerommet.

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon vedr oppgraderinger.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Det er installert automatisk lekkasjestopper ved innebygget sisterne på toalettrommet i 2 etasje.
Det er ikke registrert spalte eller inspeksjonsmulighet fra innebygget sisterne på bad i kjelleretasjen. Tg 2.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.



Varmtvannsbereder av stål på 194 liter.

Merknader:

Berederen står i rom med sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmefolie matter i hele kjelleretasjen, med unntak av vaskerom og bod.
Varmekabler i badegulvet.
Vedovn fra ca 2018 i 1 etasje.
Øvrig oppvarming er elektriske panelovner.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i 2024.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet med avtrekk ut av ytterveggen.
Elektriske sensorvifter på toalettrom, bad og vaskerom.
Tilluftsspalte under dørbladene på våtrom.
Friskluftstilførsel(tilluft) via lufteventiler på vinduene og veggventiler.

Merknader:

Generelt ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel(tilluft) i boligen iht dagens forskrifter og krav.
Det er registrert kun en veggventil i 1 etasje.
2 etasje: ingen veggventiler kun lufteventiler på vinduer ved det største soverommet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden, kjelleretasjen.
Hovedsikring på 40 ampere og antatt 9 kurser.

Merknader:

Kursfortegnelsen bør oppdateres.
Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

For utbedringer etter skader fra flom og bygging av Follo banen, les egenerklæringsskjema.
Trapper i boligen mangler rekkverk på begge sider iht dagens forskrifter og krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvendige bygningsdeler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon. Manglende grunnmursplater/plast, fuktsikring av grunnmur.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen og fall mot boligen enkelte steder.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning. Forhøyede fuktverdier på kledningen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglende rekkverk ved repos og trapp.
9.1.1	kjelleretasjen Veggenes og himlingens overflater
	Tilluft og avtrekk vurderes ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.
9.1.2	kjelleretasjen Gulvets overflate
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.3	kjelleretasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Forhøyede fuktverdier i påført vegg.
10.5	Ventilasjon
	Friskluftstilførsel(tilluft) generelt i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og balkongdør har forhøyede fuktverdier. Usikker fremtidig funksjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Russwurm	Tonje Marie Russwurm

Gateadresse
Harald Hårfagres vei 18J

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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: 183260061

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert bad 2024
Arbeid utført av	Murmester Jens Aksel Christiansen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovert bad fra bunnen 2024

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var tilbakeslag av avløpsvann noen år før vi flyttet inn. tett propp i kommunale rør i veien utenfor. Montert tilbakeslagsventil i rekka etter dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt kjøkken i 2020 Tveter Rørservice AS Renovering av bad og Vaskerom 2024 Murmester Jens Aksel Christiansen AS
Arbeid utført av	Tveter Rørservice AS. Murmester Jens Aksel Christiansen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vann i kjeller i forbindelse med flom, Hans, i 2023. Årsak var tett og dårlig kommunalt overvannssystem. Kommunen har i etterkant laget flomvei, samt utbedret rør i overvannsystem. Fløysbonn Selveierlag har utbedret drenering fra fellesområde med nye rør fra kum på fellesområdet til kommunaltovervannssystem.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kommet noen dråper vann ved inngangsdør ved dørlist i gangen en gang i blant.

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	Tilbygget vindfang ble rammet av setningsskader i forbindelse med bygging av Follobanen, i 2017. Grunnvannet i området forsvant da dette rant inn i tunellen. Bane Nor erkjente skyld og rettet opp skadene. Tilbygget er i dag mye mer solid fundamentert enn det var før setningskadene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med ombygging av planløsning i 2020, og i forbindelse med oppussing av kjeller etter Hans 2023 og 2024
Arbeid utført av	Kampen Installasjon AS. Råde Elektro AS. Holth Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 183260061

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll ca 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tilbakestilling av Terraser foran og bak i 2020 etter setningskader forårsaket av Bane Nor og Follobanen. Terrasse bak utvidet og bygget av oss ca 2015.

Arbeid utført av: Alliero AS

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: Næringlokalene på Fløysbonn rives og det skal bygges boliger.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rekken har opprettet Vedlikeholdsforeningen Harald Hårfagres vei 18. Innbetaling pr. i dag 500,- i mnd. dette settes av til felles vedlikehold av fellesområder og det som er definert som felles i bygningene. Man er også en del av Fløysbonn Selveierlag SA som administrerer fellesområder samt garasjene. TV og internett er også felles avtale gjennom Selveierlaget. Innbetaling pr. i dag 1250,- i mnd + tv internett.

Document reference: 183260061

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: 183260061

E-Signing validated

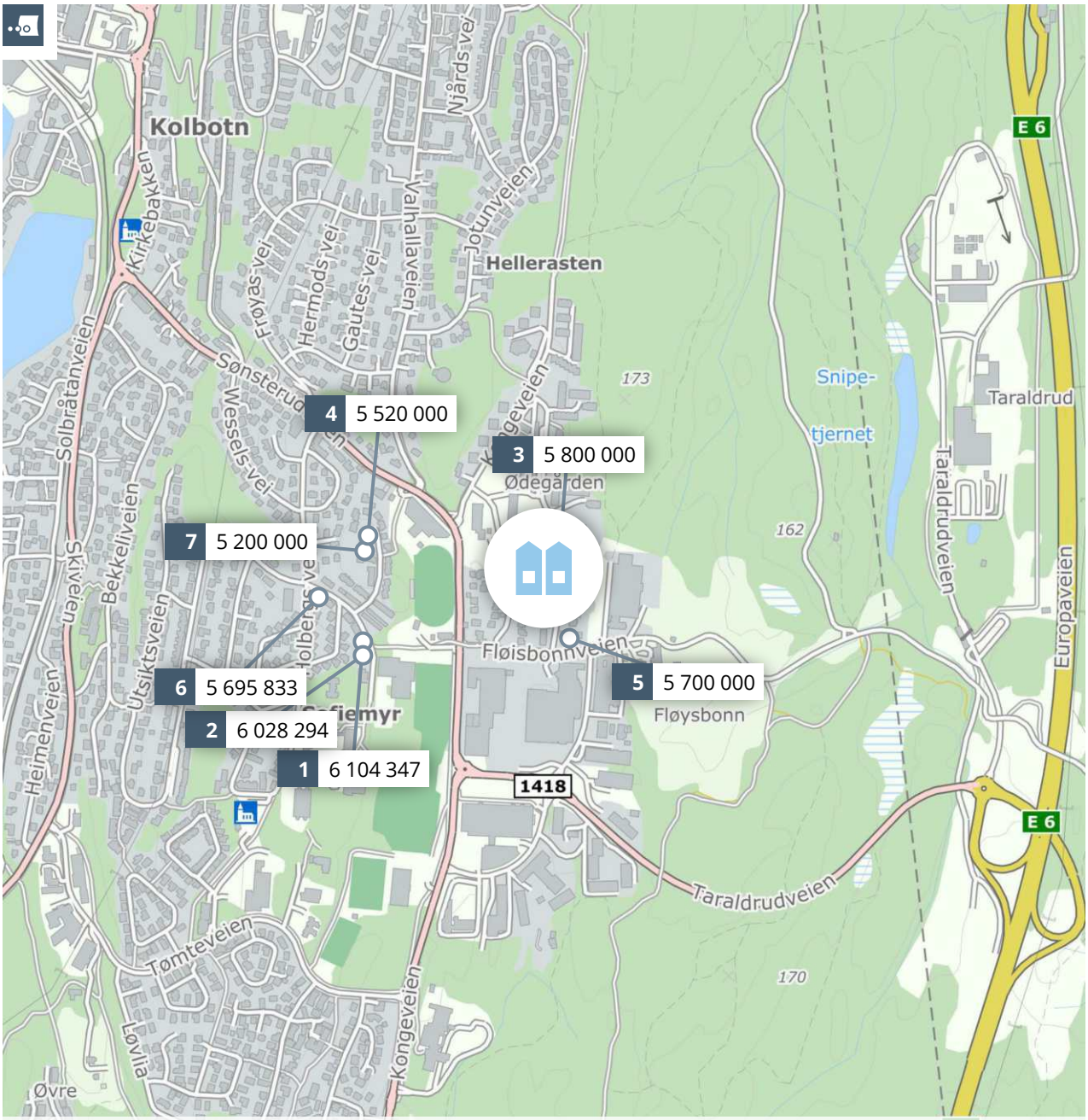
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Russwurm	d5f986fc61445183a7042a282e188ab7fb001262	18.03.2026 21:17:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Marie Russwurm	fb20623f5224b1d17c30ee01035b32d1222f9032	18.03.2026 21:18:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260061

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



Meglers verdivurdering

HARALD HÅRFAGRES VEI 18 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harald Hårfagres vei 18 J, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 249 BNR 586 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Ødegården

Verdivurdert til
5 200 000

-	5 200 000	46 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					156 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	1 750
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonas Lies vei 8 C 124 m² 1966 6 000 m² 3 sov	02.05.2025	5 750 000	**5 900 000**	204 347	6 104 347	**49 229**
2	Jonas Lies vei 10 B 109 m² 1965 6 000 m² 3 sov	06.11.2025	5 990 000	**5 825 000**	203 294	6 028 294	**55 305**
3	Olav Trygvasons vei 7 G 119 m² 1965 137 m² 3 sov	10.07.2025	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**48 739**
4	Oskar Braatens vei 5 G 106 m² 1969 115 m² 3 sov	07.05.2025	5 350 000	**5 520 000**	0	5 520 000	**52 075**
5	Olav Trygvasons vei 2 E 140 m² 1963 111 m² 2 sov	20.10.2025	6 000 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**40 714**
6	Jonas Lies vei 2 C 108 m² 1965 6 000 m² 3 sov	07.05.2025	5 500 000	**5 500 000**	195 833	5 695 833	**52 739**
7	Oskar Braatens vei 5 A 120 m² 1969 125 m² 3 sov	03.11.2025	5 450 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**43 333**

Innholdsrikt og pent rekkehus med garasje, peisovn, nytt bad og tre solrike uteplasser. Barnevennlig beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.10.2012	27.11.2012	05.02.2013	3 050 000	3 050 000	0	3 050 000
05.04.2007	16.04.2007	02.08.2007	2 390 000	2 620 000	-	2 620 000
03.10.2003		05.01.2004	1 675 000	1 710 000	-	1 710 000
01.03.1999		01.03.1999	-	1 150 000	-	1 150 000
02.02.1998		02.02.1998	-	940 000	-	940 000
08.02.1993		08.02.1993	-	470 000	-	470 000

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

3
rekkehus til salgs

7.1M
6.9M
6 647 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

14
rekkehus solgt

6.3M
6.2M
6.1M
5 973 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5 882 000 Salgspris i snitt
5.8M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 704 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
48 494 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
46 429 Harald Hårfagres vei 18 J
Totalpris 5 200 000

enova

Energiattest



Adresse **Harald Hårfagres vei 18J, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272706**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149577823**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **586**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **252,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **288,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 635 kWh**

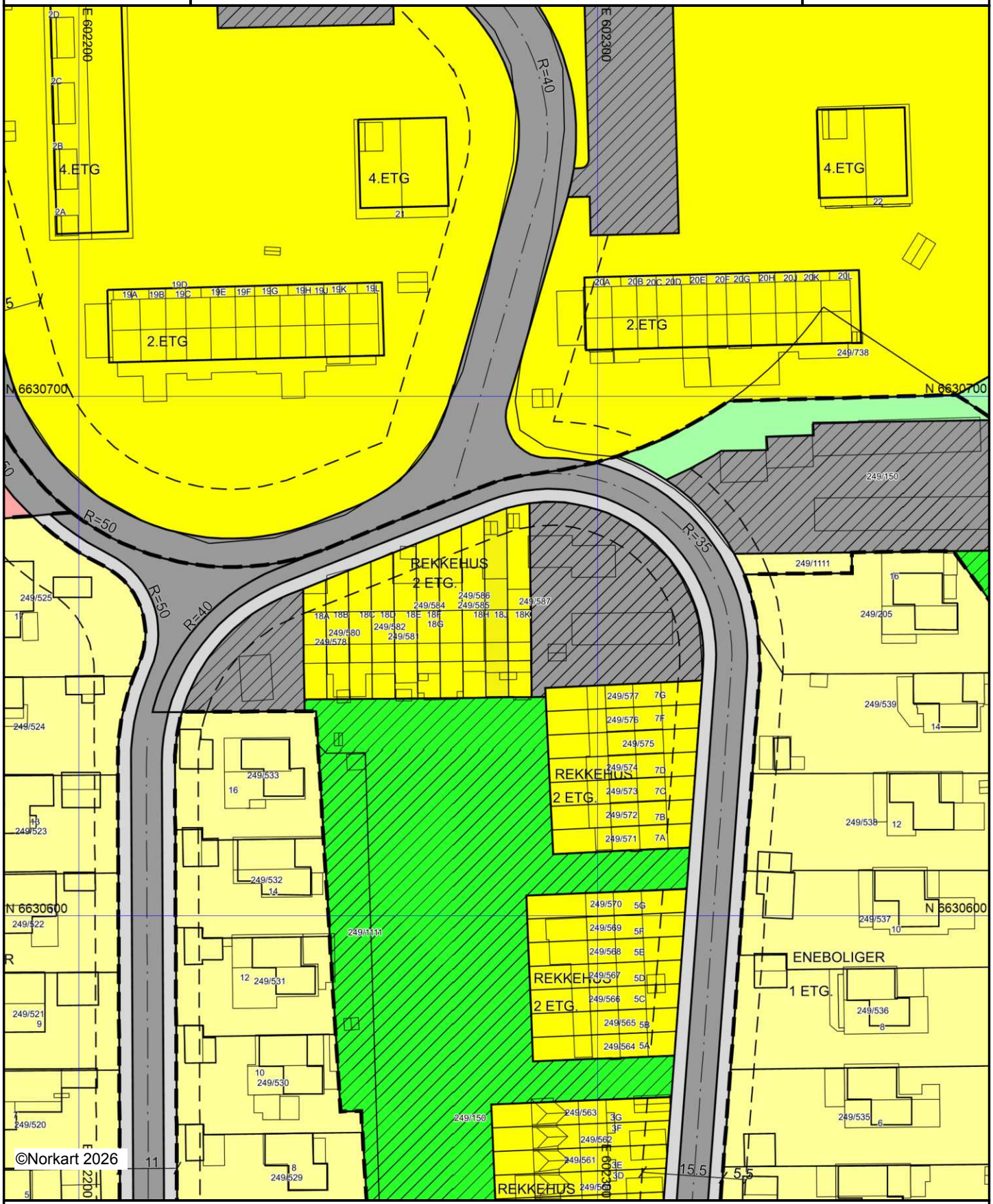
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/586
Adresse: Harald Hårfagres vei 18J
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Kontor/Industri
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid

O.B. 321
1960

V e d t e k t e r
til
reguleringsplan for søndre del av Ødegaarden, Oppegård.

§ 1.

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med etasjetall, som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen omfatter eneboliger i en etasje, rekkehus i 2 etasjer samt garaser.

§ 3.

Eneboligtomtene og områdets begrensning mot private tomter på naboarealene inngjerdes med 80 cm. høye gjerder etter bygningsvesenets godkjenning.

§ 4.

Garasjene utføres av tre med utvendig panel eller av brannfaste materialer i samsvar med bygningsforskriftenes bestemmelser.

§ 5.

Bygningenes farger skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes med trær som virker sjenerende for naboer.

§ 7.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale vedtekter til anvendelse.

§ 8.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

Mindre unntak fra disse vedtekter kan når særlige forhold taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter.

- oooOooo -

Stadfestet 22 aug. 1960

xx 801060

A/L N.B.B.L.,
Wessels vei 1,
K o l b o t n.

GS/kk 101/59 2. juli 1965.

Bygg 101/1959 - Rekkehus i Harald Hårfagres vei 18, Kolbotn.

Onsdag 30. juni d.å. ble det holdt innflyttingsbefaring i nevnte hus.

Det gjenstår en del arbeid og da vesentlig i kjelleren og utvendig planering. Ingen ildsteder er montert.

Huset tillates tatt i bruk. En forutsetter at ferdigbefaring holdes innen 3 mnd. fra d.d. og at reviderte tegninger blir innsendt för ferdigbefaring.

Med hilsen

Odd Mellum
bygningssjef

Gunnar Salthaug
bygn.inspektör.

Harald Hårfagres vei 18J

1412 Sofiemyr, Nordre Follo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

3207-249/586

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

156,3 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Adresser (1)

Bygninger (2)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen.
Logg inn og se mine eiendommer

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Nordre Follo kommune

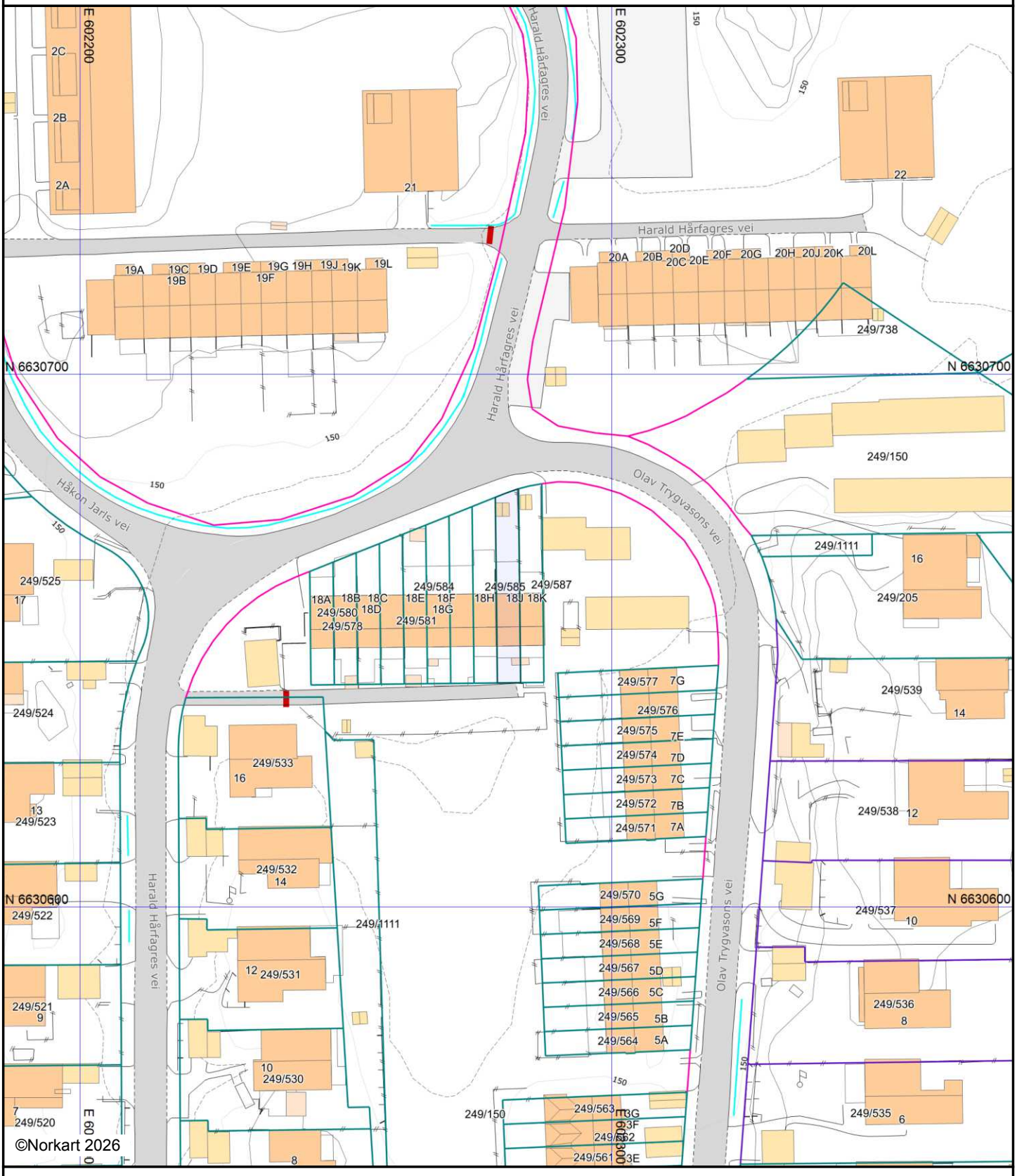
Grunnkart

Eiendom: 249/586
Adresse: Harald Hårfagres vei 18J
Dato: 11.03.2026
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.

Vedtekter for Fløisbonn Selveierlag SA

Vedtatt på stiftelsesmøte 25.10.2012

Generelt.

§ 1. Navn og forretningssted
Samvirkeforetaket Fløisbonn Selveierlag er et Samvirkeforetak beliggende i Oppegård kommune. Selskapet har forretningsadresse i Ski

§2 Formål og eierskap
Fløisbonn Selveierlag (heretter Selveierlaget) har følgende formål:

Ivareta drift og vedlikehold av eiendommene gnr. 49 bnr. 150 og 173.
I tillegg kan selveierlaget ivareta saker av felles interesse for eierne, som f.eks organisering av dugnader, beising av hus, skifting av tak m.m.

Selveierlaget er eier av eiendommene gnr. 49, bnr. 150 og 173 i Oppegård.
Selveierlaget ingens medlemmer er eierne av gnr. 49, bnr 550 til 597 i Oppegård kommune. Eierne av hvert enkelt bruksnummer eier 1/48 av Samvirkeforetaket Fløisbonn Selveierlag.

Selveierlaget eiendommer kan ikke deles, bortleies, bortfestes, pantsettes eller overdras ved salg, gave eller på annen måte, unntatt til garasjer – èn for hver bolig. Salg evt. utleie av garasjer skal godkjennes av styret..

For anvendelsen av arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser stadfestet av departementet. Selveierlaget skal tilstrebe å oppfylle de forutsetninger som gjelder for reguleringsplanen og plikter etter beste skjønn å forvalte, vedlikeholde og disponere de arealer den eier.

§ 3. Rettigheter og plikter
Eierene har plikt og rett til å være medlemmer av Selveierlaget. Deres medlemskap er stedsevarig og uoppsigelig. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av årsmøtet og styre. Ved eierskifte skal selger gi melding om det nye eierforhold til styret ved forretningsfører.

Administrasjon.
§ 4. Årsmøte
Den øverste myndighet i Selveierforeningen utøves av årsmøtet hvor hver eier har èn stemme.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkalling til årsmøte skal skje skriftelig til eierene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd sende ut forhåndsvarsel som sier når årsmøtet skal finne sted samt frist for innsending av saker. Saker som en eier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om dette innen den frist styret har satt.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendel av eierene skriftelig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Til årsmøtet er det anledning å møte ved fullmektig som fremlegger skriftelig fullmakt ved møtets begynnelse.

§ 5. Årsmøtets dagsorden
På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsmelding.
3. Godkjenning av regnskap og budsjett, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Styrets ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. §7.
6. Evt. godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet velger sin egen dirigent som ikke må være eier.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer så sant nærværende vedtekter ikke bestemmer noe annet.

§ 7. Styre
Selveierlaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 5 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 6 varamedlemmer. Ved valget skal det forsøkes å oppnå valg av styremedlemmer fra hvert hus. Det samme gjelder varamedlemmene.

Styret kan velge nestleder og sekretær. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år såfremt generalforsamlingen ikke angir annet tidsrom. Så langt det er mulig bør kontinuiteten opprettholdes ved at ikke alle styrets medlemmer skiftes ut ved samme valg.

Årsmøtet velger styremedlemmer og varamedlemmer. Disse kan gjenvelges. Evt. skifte av styremedlemmer skal skje etter årsmøte. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

§ 8. Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak ved simpelt flertall når minst fire medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet avgjør leders stemme.

Leder og et styremedlem i fellesskap tegner selskapet. Styret kan gi prokura.

Leder er berettiget til på samtlige eieres vegne å motta forkynnelser og meddelelser som omhandlet i Domstollovens § 191.

§ 9 Forretningsføre / daglig leder
Selveierlaget skal ha forretningsfører som velges av styret. Selveierlaget skal ikke ha daglig leder.

Plikter og mislighold.

§ 12. Vedlikehold av egen bolig
Eierne bærer hver for seg alt vedlikehold av sine boligenheter og særskilte grunnarealer unntatt ytre vedlikehold som må anses som et felles anliggende den enkelte husrekke. Den enkelte har plikt til å fullverdiforsikre sin boenhet.

§ 13. Fellesutgifter
For fellesutgifter settes opp et felles driftsbudsjett hvor utgiftene blir fordelt likt på eierene i den utstrekning de ikke refererer seg til særskilte boenhet og/eller garasje.

På dette grunnlag fastsetter styret et beløp som eierene innbetaler til forretningsføreren. Såfremt de stipulerte beløp viser seg ikke å være tilstrekkelige til å dekke utgiftene, har styret rett til når som helst å forhøye beløpene.

Ved mislighold av betaling av felleskostnadene, har styret fullmakt til å iverksette inndrivelse ved inkasso. Styret kan overdra denne fullmakt til forretningsfører.

§ 14. Plikter
Hver eier plikter å holde sin eiendom ryddet og i ordentlig stand. Det må ikke utøves virksomhet, anbringes redskaper, materialer, avfall eller andre gjenstander som kan virke generende eller skjemmende for omgivelsene.

§ 15. Garasje

Garasjedrift og biloppstillingsplasser

Kun eiere i Selveierlaget kan stå som eiere av en garasjeenhet. Fremleie av garasjen er tillatt så lenge eier/leietaker bor i eiendommen i Selveierlaget.

Separat salg av garasje skal skje til eiere av boenheter i Selveierlaget eller til Selveierlaget.
Salg evt. utleie av garasjer uten tilhørende boenhet skal godkjennes av styret.

Eier av garasjen forplikter seg til enhver tid å holde sin del av anlegget i forsvarlig stand, slik at den enkelte andel ikke kan forringe den øvrige del av anlegget. Eieren er forpliktet til å delta i de dugnader styret iverksetter, eller eier kan skaffe annen hjelp til å utføre arbeidet. Eier er allikevel ansvarlig for utførelsen av vedlikeholdsarbeidet.

Den enkelte garasjeeier er forpliktet til å følge styrets pålegg om vedlikehold. Dersom pålegg ikke utføres vil styret kunne få arbeidet utført av andre til eierens kostnad. Kostnader til utbedring og vedlikehold av garasjetak, strøm, snøbrøyting, ny grus foran garasjene og maling til garsjer ansees som felleskostnader og dekkes inn deretter.

Garasjen må ikke brukes på en måte som skaper støy eller andre ulemper for øvrige beboere. Det må ikke forekomme aktiviteter i garasjen som kan påføre brannfare eller annen skade, heller ikke oppbevaring som er i strid med det til enhver tid gjeldende lovverk.

Enhver eier må selv påse å holde løsøre i sin garasje forsikret gjennom egen hjemforsikring. Garasjene er utenom dette dekket gjennom en felles forsikringspolise i Selveierforeningen i henhold til gjeldende forsikringsvlkår.

§ 16 Vedtektsendringer
Endring i vedtektene.

Endring i vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

§17 Oppløsing

Oppløsing av Samvirkeforetaket Fløisbonn Selveierlag må skje ved avstemning på to påfølgende årsmøter hvorav en er ordinær. Oppløsing av Selveierlaget må få 2/3 av samlet stemme antall på begge årsmøter.

§18 Fordeling av Selveierforeningens midler ved oppløsing.

Ved oppløsing skal Selveierforeningens eiendeler selges. Samtlige kreditorer skal ha sitt tilgodehavne dekket. Grendelagets midler skal deretter fordeles på eierne i henhold til bestemmelsene i Samvirkelovens § 135.

§19 Samvirkeloven
For øvrig legges Samvirkeloven til grunn

Harald Hårfagres vei 18J

Nabolaget Ødegården - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 0.4 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 252 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 12.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fløysbonn Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	4 min 0.4 km
Solbråtan stasjon Linje L2	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

BARNEHAGER

Ødegården barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km
Holberg barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Bråten barnehage (1-5 år) 40 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	8 min
Kiwi Sofiemyr	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	6 min
Vitusapotek Sofiemyr	8 min
Kolbotn Vinmonopol	7 min

SPORT

Sofiemyr idrettspark	5 min
Ødegården ballplass	6 min
Mudo Oppegård	8 min
SATS Kolbotn	23 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harald Hårfagres vei 18J, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 586, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
183260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
