PRIVATMEGLEREN

ATRIUMVEIEN 4 H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra grendelaget

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Atriumveien 4 H , 1406 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 1, fnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22708-1003 **Eiendomsverdi ref nr:** UH9957

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS **Takstingeniør:** Jonas Askjellrud **Vår ref:** Jonas Askjellrud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan med kaldtloft, bygget i 1971. Sørvendt markterrasse med utgang fra stue, på ca.26 kvm. Utebod for lagring på ca. 4kvm. Parkering i egen garasje i garasjerekke på a.17 kvm. Egen inngjerdet hage forøvrig med noe gressplen og beplantning.

Adresse: Atriumveien 4H
Postnummerområde: 1406 SKI
Grunnkrets: Atriumvegen
Kirkesogn: Ski
Valgkrets: Hebekk
Tettsted: Ski

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det presiseres at gjeldende krav til isolasjon, lufttetthet og øvrige tekniske forhold er vesentlig strengere enn de krav som gjaldt ved oppføring.

Boligen er over tid delvis modernisert og vedlikeholdt. Gitt bygningens alder og konstruksjonsmessige utførelse må det imidlertid påregnes behov for ytterligere oppgraderinger, oppussing og løpende vedlikehold, herunder tiltak som kan følge av normal elde og slitasje.

Oppbygning av yttervegger, herunder type, utførelse og mengde isolasjon, er ikke kjent og kan ikke fastslås med sikkerhet uten destruktive undersøkelser, som ikke er foretatt. Vurderingene er
basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, jf. NS 3600. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonen, og det er ikke foretatt kontroll av skjulte eller
utilgjengelige konstruksjonsdeler. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike
bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått og beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus oppført på støpt betongplate på mark, med kjellervegger mot terreng utført i siporex. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk og kledd med utvendig trekledning.

Bygningen har oppbukket tretak med kaldt loft, og som er tekket med PVC-membranfolie, med taksluk og innvendige nedløpfor overvann.
Vinduer og balkongdør er hovedsakelig med 2-lags isolerglass, hvor flere er skiftet ut i senere tid. Eiendommen har markterrasse på ca. 26 m², med utgang fra stue. Området består i hovedsak av boligbebyggelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv:
Kjeller: Parkett i kjellerstue, fliser i bod, badstu og bad, råbetong i boder
1.Etasje: Laminatgulv
2.Etasje: Vegg til vegg teppe i gang, parkettgulv på soverommene og fliser på bad

Vegger:
Kjeller: Malt trepanel, pussede og malte murflater, baderomsplater på bad
1.Etasje: Slette malte flater, flater med strietapet, spileplater på vegg i stue
2.Etasje: Malt trepanel i gang, slette malte vegger på mindre soverom, kombinasjon av slett malt vegg ig brystningspanel på stort soverom, fliser på bad

Himlinger:
Kjeller: Malt og umalt trepanel, slette himlingsplater på bad
1.Etasje: Malt trepanel
2.Etasje: Malt trepanel i gang, Slette malte himlinger

Boligen har slette fyllingsdører i kjelleren og profilerte fyllingsdører for øvrig.

Boligen har malt tretrapp.
Trappeløp til kjeller: Trappetrinn belagt med laminat
Trappeløp til 2.Etasje: Belagt med teppe.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.Etasje:

Veggene har fliser. Malt innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er downlights i himling.

Bad kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2007 av merket Sentrum Bygg..

Innredningen har mørke (malte) profilerte fronter, enkelte overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt
oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.
Frittstående kjøl/fryseskap. Fliser over kjøkkenbenk.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har badstue i kjeller.
Badstue med følgende overflater:

Gulv: Flislagt
Vegger: Panelte vegger
Himling: Panel i himling

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, med skrusikringer.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2002.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Festet tomt på 95,2 m².
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering/drenerende masser rundt bygningen er fra byggeåret.
Det er drenert på nytt mot nord i 2016.
Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Grunnmuren er oppført i Siporex.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, men med en svak helning bort fra grunnmuren.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst byttet i 2014.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Anbefaler kjøper å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. Det er registrert bruksendring i kjelleretasjen og 2.etasje.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

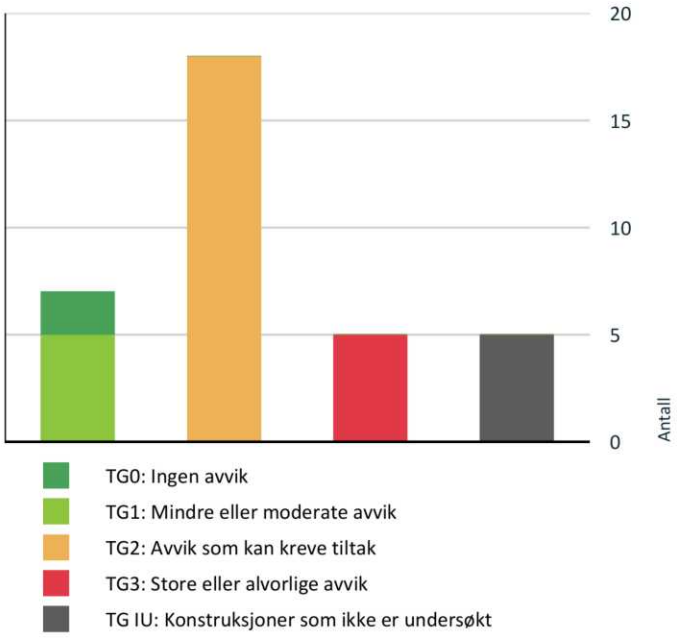
Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger for takstmannen.

I mangel av godkjente byggetegninger foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjonsgrunnlag for å vurdere om dagens planløsning og utførelse er i samsvar med opprinnelig godkjent tiltak, eller om det er gjennomført søknadspliktige endringer i ettertid. Eventuelle avvik fra godkjente forhold kan derfor ikke utelukkes.

L.A TAKST & EIENDOM AS
Vestbyveien 79B
1914 YTRE ENEBAKK

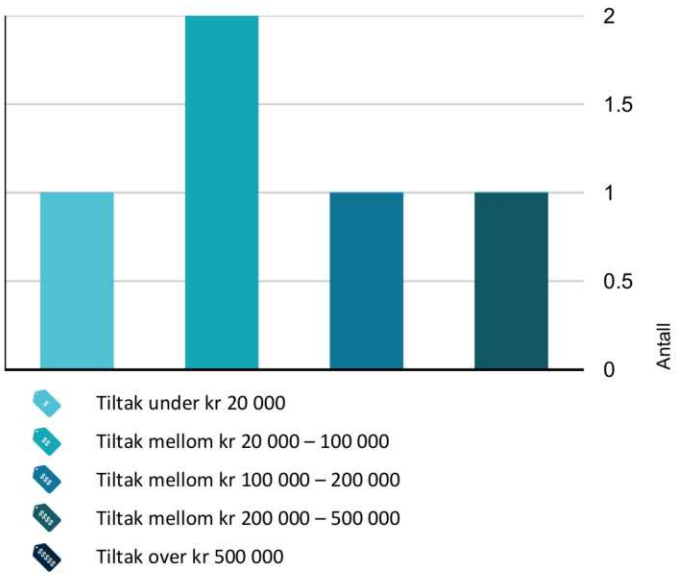
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at vinduet på kjøkkenet ikke lar seg åpne.
Det er påvist råteskader på utsiden av vinduet i gangen i 1. etasje.
Det er registrert at vinduene på det store soverommet er vanskelige å åpne og lukke samt noe skader i karmen.
Det er registrert sprekk i glasset på vinduet i kjellerstuen.
Det er registrert at vinduene på de mindre soverommene har malingsavflassing og større sprekkdannelser i treverket på utsiden, samt svellinger i innvendige foringer av MDF.
Det er registrert at det store stuevinduet var punktert, men dette er skiftet ut i etterkant av befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Tre av fire pipevanger er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Dette er i strid med forutsetningen om at alle sider av pipen skal kunne vurderes. Manglende tilgang medfører at tilstanden til hoveddelen av pipen ikke kan fastslås, og tilstandsgrad 3 er derfor satt på grunn av manglende undersøkelsesmulighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bom (hulrom under) i veggfliser.
Det er påvist sprukne og manglende veggfliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sluket fremstår som en eldre type. Det er registrert smøremembran ved sluket, men membranen er ikke mekanisk festet med klemring. Tettesjiktets tilslutning til sluk anses derfor ikke å være utført på en fagmessig og sikker måte. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer i overgangen mellom membran og sluk. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membranløsningen og slukløsningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Fuktskader er observert i himlingsplater. Det er skader og svelleskader på innredning, samt svelleskader på baderomsplater. Det er ikke tegn til membran. Det er påvist fukt i gulvet. Svertesopp er observert i taket og på taklister.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag på utebod Gå til side

Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er registrert lekkasje fra endelokk på takrennen på boden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Undertaket har misfarging enkelte steder.

Det er utført fuktmåling av bordtak (undertak) uten forhøyede fuktverdier.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har avskallinger i bunnen på innsiden.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i dørens utside samt oppsprekking i karmens treverk.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert terrassebord med en del tørkesprekker, og det er behov for overflatebehandling.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at utvendig trapp trenger rengjøring og overflatebehandling.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende belistning enkelte steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er målt 15mm høydeforskjell i stue.
Det er registrert knirk i gulv ved balkongdør i stue samt repos i gang ved bad i 2.etg.
Repos har også noe skjevheter.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert at døren til bod i kjeller tar i karmen.
Det er registrert at døren mellom soverom i 2. etasje tar i karmen.
Det er påvist at døren mot bod/bad i kjeller har merker utover normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist punkt for stakemulighet på avløpsrør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på badet i 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er 24 år gammel.
Tanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for elektrisk tilkobling.
Det anbefales at varmtvannstanken fast tilkobles av kvalifisert fagpersonell.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Det er ukjent type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur på vegger mot øst og sør.
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.
Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da manglende dokumentasjon og alder på dreneringen medfører økt usikkerhet for fremtidig fuktinntrengning og skader i kjeller/underetasje. Dette innebærer at det er økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, noe som kan føre til skader på bygningsmassen dersom tiltak ikke iverksettes ved behov.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss og krakelering i servanten rundt bunnventilen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist manglende tilluft til badet, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skade og svelleskade på benkeplaten ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Ved befaringstidspunktet var fronten til oppvaskmaskinen ikke montert. Denne er montert i etterkant av befaringen, og bilde er oversendt. Takstmann har imidlertid ikke kontrollert dette fysisk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

L.A TAKST & EIENDOM AS
Vestbyveien 79B
1914 YTRE ENEBAKK

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsveien i kjellerstuen har godkjent åpningsareal på vindu. Det er målt 117 cm fra gulv til underkant av vinduet, noe som er et avvik fra forskriften, som angir maksimalt 1 meter fra gulv til underkant av vindu.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2002.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Vinduer østvegg byttet.
2002	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2003	Modernisering	Bad i 2.etasje er rehabilitert.
2007	Modernisering	Det er lagt opp mer strøm til kjøkken.
2007	Modernisering	Nytt kjøkken.
2007	Modernisering	Vinduer nordvegg utskiftet.
2007	Modernisering	Byttet balkongdør.
2010	Modernisering	Taktekking utskiftet.
2014	Ombygging	Sydvegg er etterisolert, byttet utvendig kledning og vinduer. Kledning er blitt malt når det er blitt utskiftet.
2014	Modernisering	Utvendige vannledninger og avløpsledninger er byttet.
2016	Modernisering	Det er drenert på nytt på nordvegg.
2023	Ombygging	Byttet utvendig kledning vegg mot øst. Kledning er blitt malt når det er blitt utskiftet.
2026	Modernisering	Toppen av nordvegg er byttet i 2026. Kledning er blitt malt når det er blitt utskiftet.
2026	Modernisering	Stort fastkarmsvindu som er punktert i stue skal skiftes før salg. Vindu er bestilt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er ikke besiktiget på befaringsdagen da det ikke er tilkomst til tak.
Flat takkonstruksjon med innvendige nedløpsrør for overvann.
Taktekking er opplyst utskiftet i 2010 og består av PVC membranfolie, sarnafil etc.

TG 2 Nedløp og beslag på utebod

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og tilhørende beslag er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er registrert lekkasje fra endelokk på takrennen på boden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lekkasje fra endelokk på takrennen bør utbedres for å hindre vanninntrengning og fuktskader på konstruksjonen. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til råteskader og redusert levetid på bygget.



Registrert utetthet i enden av takrenne på bod.



Takrenne full av vann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
Utvendig kledning er utskiftet i ulike år: 2014, 2023 og 2026. Vegg mot syd ble etterisolert med 5 cm i 2014.
Det er utført stikkprøver i kledningen i nedre del av vegglivet.
Veggkonstruksjonene er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som flatt tak med oppbukket tretak av prefabrikkerte takstoler i tre. Det er adkomst til kaldloft via nedfellbar stige plassert i himlingen på soverommet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige områder av sikkerhetsmessige hensyn. Loftets indre og øvrige utilgjengelige områder er ikke nærmere undersøkt, og det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for en fullstendig vurdering av tilstanden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Undertaket har misfarging enkelte steder.

Det er utført fuktmåling av bordtak (undertak) uten forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen på undertaket nærmere, da dette kan indikere fuktproblemer eller lekkasjer.
Dersom misfargingen skyldes fukt, kan det medføre risiko for råte, muggdannelse og skader på takkonstruksjonen.
Videre undersøkelser bør utføres for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre ytterligere skadeutvikling.



Ingen forhøyede fuktverdier funnet.



Misfarging av undertak enkelte steder.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1995, 2007, 2014 og 2026.
Det er glassbyggerstein i mur i kjeller.

Stort stuevindu ble registrert punktert på befaringstidspunktet, men det er oversendt dokumentasjon på at dette vinduet er byttet i ettertid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at vinduet på kjøkkenet ikke lar seg åpne.
Det er påvist råteskader på utsiden av vinduet i gangen i 1. etasje.
Det er registrert at vinduene på det store soverommet er vanskelige å åpne og lukke samt noe skader i karmen.
Det er registrert sprekk i glasset på vinduet i kjellerstuen.
Det er registrert at vinduene på de mindre soverommene har malingsavflassing og større sprekkdannelser i treverket på utsiden, samt svellinger i innvendige foringer av MDF.
Det er registrert at det store stuevinduet var punktert, men dette er skiftet ut i etterkant av befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduet på kjøkkenet bør utbedres slik at det lar seg åpne, for å sikre tilfredsstillende rømningsvei og ventilasjon.

Råteskader på vinduet i gangen i 1. etasje må utbedres eller vinduet må skiftes, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene på det store soverommet bør justeres eller utbedres slik at de enkelt kan åpnes og lukkes, for å sikre funksjonalitet og rømningsmulighet.

Glass med sprekk i kjellerstuen bør skiftes ut for å unngå personskader og redusere varmetap.

Vinduene på de mindre soverommene bør vedlikeholdes med maling og utbedring av sprekker i treverket, samt utbedring av svellinger i innvendige foringer, for å forhindre ytterligere forringelse og sikre lang levetid.

Det store stuevinduet er allerede skiftet ut og krever ingen ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekt glassrute i kjellerstue.



Vindu i gang har råteskadet karm utvendig.



Vinduer i mindre soverom med malingsflassing og sprekekr i treverk.



Svelling i utforinger vinduer i mindre soverom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligenhar malt hovedytterdør med glassfelt i 2-lags glass. Ukjent alder på dør.

Til info: Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har avskallinger i bunnen på innsiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterdøren bør vedlikeholdes og avskallinger utbedres for å forhindre videre slitasje og redusert levetid.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt fuktopptak, råte og behov for utskifting av døren på et tidligere tidspunkt.

Tilstandsrapport



Ytterdør til boligen.



Balkongdør i boligen.



Dør av avskallinger i bunn på innsiden.



Svelling i bunn på utsiden av døren

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Til info: Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i dørens utside samt oppsprekking i karmens treverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av svelling og oppsprekking i karmens treverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang og behov for utskifting av dør på et tidligere tidspunkt.



Svelling i bunn av dør samt oppsprekking av treverk i dørkarm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt markterrasse med adkomst fra stue og har en areal på ca.26 m².

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert terrassebord med en del tørkesprekker, og det er behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassebordene bør overflatebehandles for å hindre videre uttørking og oppsprekking, samt for å forlenge levetiden på materialene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert holdbarhet og behov for utskifting av terrassebord på sikt.

Tilstandsrapport



Oversikt markterrasse.



Oppsprekking av terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp ved inngangsparti av galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at utvendig trapp trenger rengjøring og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trappen bør rengjøres og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og korrosjon, slik at levetiden forlenges og sikkerheten opprettholdes. Manglende vedlikehold kan føre til økt rustdannelse og redusert bæreevne over tid.



Utvendig trapp til boligen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv:
Kjeller: Parkett i kjellerstue, fliser i bod, badstu og bad, råbetong i boder
1.Etasje: Laminatgulv
2.Etasje: Vegg til vegg teppe i gang, parkettgulv på soverommene og fliser på bad

Vegger:
Kjeller: Malt trepanel, pussede og malte murflater, baderomsplater på bad
1.Etasje: Slette malte flater, flater med strietapet, spileplater på vegg i stue
2.Etasje: Malt trepanel i gang, slette malte vegger på mindre soverom, kombinasjon av slett malt vegg ig brystningspanel på stort soverom, fliser på bad

Himlinger:
Kjeller: Malt og umalt trepanel, slette himlingsplater på bad
1.Etasje: Malt trepanel
2.Etasje: Malt trepanel i gang, Slette malte himlinger

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.
Parkett inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Vurdering av avvik:

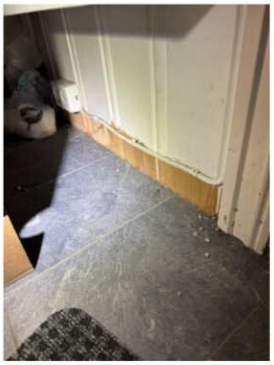
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende belistning enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres belistning der dette mangler for å oppnå et ferdig og estetisk tilfredsstillende resultat. Manglende belistning kan medføre økt risiko for skader på overganger mellom gulv, vegg og himling, samt redusert visuell kvalitet.



Manglende gulvlister i entre.

Tilstandsrapport



Gulvlist som ikke dekker godt nok over gulvflate..



Noe skjevheter i repos.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betongsåle i kjeller og etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.

Største målte avvik er 15 mm i stue.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg. Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag.

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 er påvist andre avvik:

Det er målt 15mm høydeforskjell i stue.
Det er registrert knirk i gulv ved balkongdør i stue samt repos i gang ved bad i 2.etg.
Repos har også noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og skjevheter rettes opp, samt knirk utbedres.
Det er imidlertid sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre slike avvik som enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk og kan gi noe redusert komfort, men har normalt ingen vesentlig betydning for bruk eller sikkerhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Feieluke er plassert i kjellerstue.

Det er kun én pipevange synlig i denne boenheten. De øvrige pipevangene er ikke tilgjengelige for inspeksjon, da to er plassert i vegg mot naboseksjon og én pipevange er lokalisert i naboseksjonen. Løsningen fremstår som opprinnelig i henhold til byggeår.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Tre av fire pipevanger er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Dette er i strid med forutsetningen om at alle sider av pipen skal kunne vurderes. Manglende tilgang medfører at tilstanden til hoveddelen av pipen ikke kan fastslås, og tilstandsgrad 3 er derfor satt på grunn av manglende undersøkelsesmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden til hoveddelen av pipens overflater kan ikke vurderes, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Dette medfører usikkerhet om pipens tilstand og eventuelle skjulte skader, noe som kan innebære økt risiko for brann eller lekkasjer.

Videre kontroll anbefales kun dersom det oppstår mistanke om avvik. Eventuell videre undersøkelse forutsetter tilgang fra naboseksjon eller mer inngripende undersøkelser.

Kostnadsestimat gjelder kun ytterligere undersøkelse av pipe i form av inspeksjon.
Hvis pipe må rehabiliteres med for eksempel pipe-i-pipe, tilkommer vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mursteinspipe i boligen.



Innvendig ildsted uten sprekker.



Ildsted i boligen.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking for kontroll. På grunn av begrenset utlekting av vegg er det ikke tilstrekkelig plass til å benytte fuktmålerutstyr inne i konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt. Fuktmåling er ikke mulig grunnet plass til fuktmålerutstyr.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trappeløp til kjeller: Trappetrinn belagt med laminat
Trappeløp til 2.Etasje: Belagt med teppe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette fyllingsdører i kjelleren og profilerte fyllingsdører for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at døren til bod i kjeller tar i karmen.
Det er registrert at døren mellom soverom i 2. etasje tar i karmen.
Det er påvist at døren mot bod/bad i kjeller har merker utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av dører som tar i karm for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Skader og merker utover normal bruksslitasje bør utbedres for å opprettholde dørens levetid og estetiske standard.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje på hengsler og lås, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Merker i dør utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

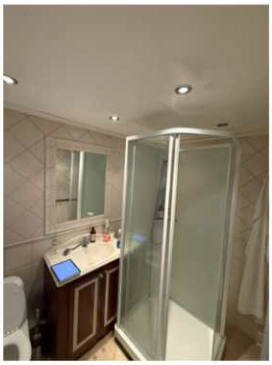
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er opplyst i egenerklæring at arbeider på bad er gjort i 2002. Både faglært og ufaglært.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring



Bad 2.Etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bom (hulrom under) i veggfliser.
Det er påvist sprukne og manglende veggfliser.

Konsekvens/tiltak

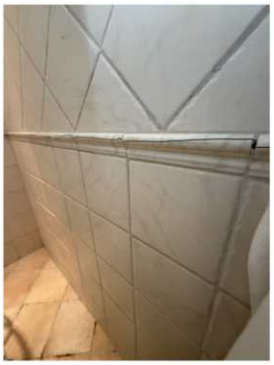
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør forholdet overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller fliser.

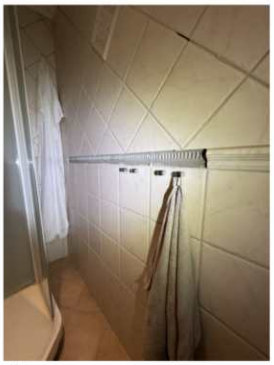
Det bør foretas utbedring av sprukne og manglende veggfliser, samt fliser med bom, for å begrense risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av slike avvik er økt risiko for fuktskader og følgeskader på vegg og tilstøtende bygningsdeler.
Kostnadsestimat til partiell utbedring av veggfliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekte veggfliser.



Manglende veggfliser på vegg.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 45mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flis eller fuger.
Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår skader, for å begrense videre skadeutvikling og unngå behov for større utbedringer.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Det er påvist andre avvik:

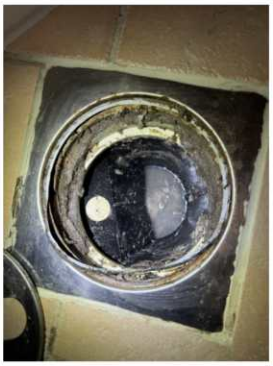
Sluket fremstår som en eldre type. Det er registrert smøremembran ved sluket, men membranen er ikke mekanisk festet med klemring. Tettesjiktets tilslutning til sluk anses derfor ikke å være utført på en fagmessig og sikker måte. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer i overgangen mellom membran og sluk. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membranløsningen og slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Utførelsen rundt sluket bør vurderes av fagperson, da tettesjiktet ikke er utført fagmessig.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse er økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og fare for lekkasjer som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på bad.



Sluk på bad.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Downlights i himling.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss og krakelering i servanten rundt bunnventilen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss og krakelering i servanten rundt bunnventilen bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for lekkasje eller fuktskader i innredningen.



Riss/krakelering rundt bunnventil i vask.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist manglende tilluft til badet, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør eller ventil. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.



Dør til bad utført med anslagsterskel.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende vegg mot våtsoner fra soverom/garderobeskap.



Ingen påvist fukt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Fuktskader er observert i himlingsplater. Det er skader og svelleskader på innredning, samt svelleskader på baderomsplater. Det er ikke tegn til membran. Det er påvist fukt i gulvet. Svertesopp er observert i taket og på taklister.

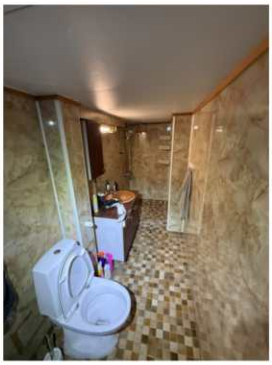
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til ytterligere fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er yttervegger eller innvendig vegg av mur.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007 av merket Sentrum Bygg..

Innredningen har mørke (malte) profilerte fronter, enkelte overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt
oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap. Fliser over kjøkkenbenk.

Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skade og svelleskade på benkeplaten ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Ved befaringstidspunktet var fronten til oppvaskmaskinen ikke montert. Denne er montert i etterkant av befaringen, og bilde er oversendt. Takstmann har imidlertid ikke kontrollert dette fysisk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av benkeplaten for å hindre videre oppfukting og forringelse av materialet.

Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Oversikt kjøkken.

Tilstandsrapport



Skadet/svelleskadet benkeplate ved oppvaskmaskin og vask.



Front til oppvaskmaskin er påsatt etter undertegnede var på befaring.



Front til oppvaskmaskin er påsatt etter undertegnede var på befaring

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Røroshetta fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med følgende overflater:

Gulv: Flislagt
Vegger: Panelte vegger
Himling: Panel i himling

KJELLER > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Boligen har badstue i kjelleretasjen. Det er ikke montert badstuovn i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning av vannledningene ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på anlegget er økt risiko for plutselige lekkasjer og skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist punkt for stakemulighet på avløpsrør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres stakeluke på avløpsrørene for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold, slik at risikoen for tilstopping og påfølgende vannskader reduseres.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som baserer seg på tilluft via veggventiler eller ventiler i vinduer. Avtrekk skjer via elektriske vifter på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen på badet i 2. etasje bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø, økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2002.
Varmtvannstank er plassert i kjellerbod.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er 24 år gammel.
Tanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for elektrisk tilkobling.
Det anbefales at varmtvannstanken fast tilkobles av kvalifisert fagpersonell.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at varmtvannstanken fast tilkobles av kvalifisert fagpersonell for å oppfylle gjeldende forskrifter og redusere risiko for varmegang og brann.

Alder på tanken medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, og det bør vurderes utskifting for å unngå følgeskader på bygningen.



Varmtvannstank i kjeller fra 2002.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert i bod i kjeller

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré / gang.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

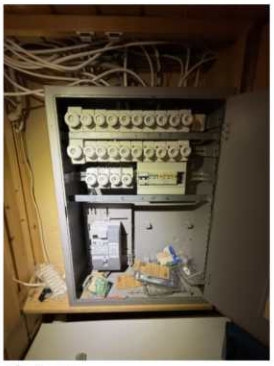
Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



Sikringsskap med skrusikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Til info: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/drenerende masser rundt bygningen er fra byggeåret. Det er drenert på nytt mot nord i 2016. Det er ikke synlig drensplast rundt grunnmur.

Til info: Merk at dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomtregning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Det er ukjent type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur på vegger mot øst og sør.
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.
Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da manglende dokumentasjon og alder på dreneringen medfører økt usikkerhet for fremtidig fuktinntrengning og skader i kjeller/underetasje. Dette innebærer at det er økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid, noe som kan føre til skader på bygningsmassen dersom tiltak ikke iverksettes ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført drenering og tettesjikt, samt vurdere tilstanden nærmere, spesielt på vegger mot øst og sør.

Manglende dokumentasjon og høy alder på dreneringen medfører økt risiko for fremtidig fuktinntrengning og skader i kjeller/underetasje.

Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Grunnmuren er oppført i Siporex.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, men med en svak helning bort fra grunnmuren.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst byttet i 2014.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsveien i kjellerstuen har godkjent åpningsareal på vindu. Det er målt 117 cm fra gulv til underkant av vinduet, noe som er et avvik fra forskriften, som angir maksimalt 1 meter fra gulv til underkant av vindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å hindre fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle helserisikoer knyttet til forhøyede radonnivåer. Dersom grenseverdiene overskrides, bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere radonnivået og dermed helserisikoen.

Avvik i rømningsveier, herunder for høyt vindu i kjellerstue, bør utbedres slik at rømningsveien tilfredsstiller forskriftskrav. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert sikkerhet og økt risiko ved evakuering i nødsituasjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk. Brukt av eier siden 2017.

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Igland Garasje på ca. 17 m² beliggende i felles garasjeanlegg. Garasjen er oppført på plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker (LECA). Yttervegger er utført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, utført som pultak og tekket med asfaltbelegg og tilhørende beslagsløsninger.
Adkomst til garasjen skjer via ytterdør og motorisert leddport.
Mot nabogarasjer er veggene kledd med ubrennbare plater. Det er installert elbillader i garasje.

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



Garasje i rekke.

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

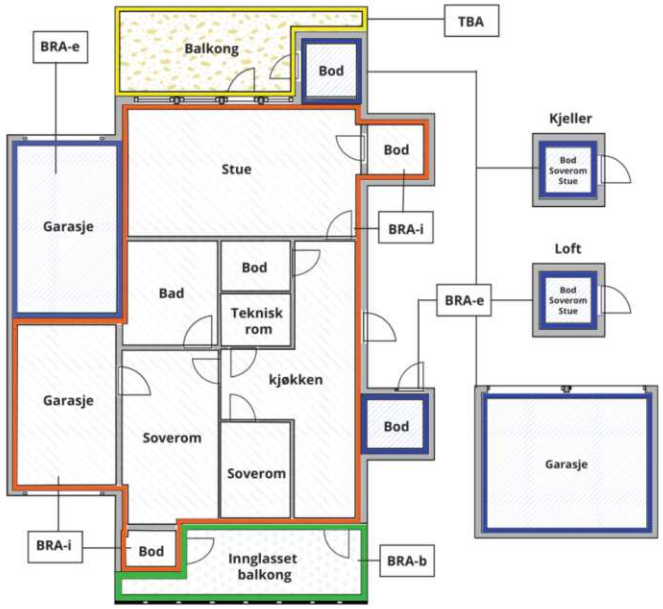
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	48			48	
1.Etasje	48	4		52	26
Kjeller	43			43	
SUM	**139**	**4**			**26**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1.Etasje	Entré, kjøkken, hall m/trapp, stue	Utebod	
Kjeller	Badstue, bod, bod 2, gang, bad, kjellerstue, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. Det er registrert bruksendring i kjelleretasjen og 2.etasje.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Påkostninger knyttet til boligen som er utført av håndverkstjenester og/eller egeninnsats er angitt under punktet tilbygg/modernisering i rapporten. Innhentede opplysninger om omfang og årstall anses som mottatt fra oppdragsgiver/tilgjengelig dokumentasjon. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvd av takstmann. Flere årstall kan være hentet fra tidligere takstrapporter eller prospekt. Det tas derfor forbehold om at opplysningene kan avvike fra faktiske forhold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Leica DISTO D2G og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall).
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger for takstmannen.

I mangel av godkjente byggetegninger foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjonsgrunnlag for å vurdere om dagens planløsning og utførelse er i samsvar med opprinnelig godkjent tiltak, eller om det er gjennomført søknadspliktige endringer i ettertid. Eventuelle avvik fra godkjente forhold kan derfor ikke utelukkes.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Jonas Askjellrud	Takstingeniør
	Morten Tidemann Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	1	142	0	95.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Atriumveien 4 H	26.02.1971		26.02.2070

Hjemmelshaver
Pedersen Morten Tidemann

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Nordre Finstad i Nordre Follo kommune. Det er gangavstand til Ski sentrum, og herfra tar toget deg til Oslo på ca. 12 minutter.
Området er spesielt attraktivt for barnefamilier, med Finstad barneskole, den nye Magasinparken ungdomsskole (ferdigstilt i 2025) og Finstadhallen idrettshall alle beliggende i umiddelbar nærhet til boligen. Dette gir et svært godt og lett tilgjengelig tilbud innen både skole og fritidsaktiviteter. Finstadskogen og Holstadmarka ligger like ved, med stier på kryss og tvers og gode muligheter for helsebringende trim.
Om vinteren kjøres det opp skiløyper her, og det finnes en populær akebakke. Området byr også på interessante kulturminner. Her er det bare å knyte på seg joggesko eller spenne på seg skiene og legge avsted.
Ski Idrettspark har fotballbaner, friidrettsbane, tennisanlegg, ishall, håndballhaller og klatrevegg. Ski har en av fylkets mest aktive turnforeninger med et godt tilbud til alle aldersgrupper. Svømmehall finnes i sentrum.
Det finnes også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet, samt flere videregående skoler innen kort avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 95,2 m².
Tomten er opparbeidet med grus foran inngangsparti og gressplen i hage. Stålgjerde og tujahekk skiller tomten mot internvei. På egen tomt er det etablert markterrasse på ca. 26 m².

Tinglyste/andre forhold

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2000/5565-1/6 - HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Tinglyst 08.05.2000

Pengeheftelser i festerett:
1971/1078-5/6 - FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Tinglyst 26.02.1971 - Gjelder feste

Servitutter.
Servitutter i festerett:
1971/1078-3/6 - BESTEMMELSE. OM VANN/KLOAKKLEDNING.
Tinglyst 26.02.1971 - Gjelder feste

1971/5528-1/6 - ERKLÆRING/AVTALE
Tinglyst 15.10.1971 - Gjelder feste

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Parkering i egen garasje på ca. 17m², på egne oppmålte plasser på område. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 22.05.1975
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende lover, forskrifter og anerkjente faglige retningslinjer, og bygger på visuell befaring utført med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Undersøkelsene er gjennomført uten destruktive inngrep. Det forutsettes at eiendommen er lovlig oppført og godkjent for dagens bruk, og at eventuelle offentlige pålegg er oppfylt, med mindre annet fremgår av rapporten. Feil og mangler er kun kommentert der synlige forhold ble registrert. Skjulte forhold er ikke vurdert. Arealer er oppmålt etter NS 3940. Arealer er målt med lasermåler og fuktsøk er gjort med Protimeter MMS3. Det tas forbehold om mulige feil i opplysninger fra selger, offentlige myndigheter eller andre kilder. Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og er ikke en garanti mot fremtidige skader. Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver og angitt formål. Kunden plikter å gjennomgå rapporten og melde fra om åpenbare feil eller mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260053
Addresse	Atriumveien 4 H		
Postnr.	1406	Sted	SKI
Selgers navn	Morten Tidemann Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2002

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av dusjkabinett, toalett, servant Samt rør og tilkobling på baderom i 2.etg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bergersen på Kolbotn utførte tilkobling av toalett og servant på bad i 2.etg. Han byttet også varmtvannsbereder i kjeller i 2002.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøre/flytende membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Bergersen

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og lys/spot i taket

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ski elektriske AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble byttet tak (dekke/membran) i ca 2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Nicolay Gjersøe

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er byttet kledning/etterisolert og byttet vinduer på syd siden i 2014, byttet kledning på øst vegg i 2023 og byttet vinduer på nord siden i 2007

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon/faktura på bytte av kledning fra PS Bygg Szopinski fra 2023.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført drenering i 2016, vegg mot nord/Inngang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Entreprenør Per Kirkeng (Mysen)

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Strøm til kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ski elektriske

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetanken ble fjernet i forbindelse med drenering av vegg mot Nord/Inngang Entreprenør Per Kirkeng (Mysen)

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nye garasjer 2019

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye i 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Igland Garasjen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Morten Tidemann Pedersen*

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Atriumveien 4H

Nabolaget Finstadsvingen/Atriumvegen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km	
Hebekk skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km	
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km	
Magasinparken ungdomsskole (8-10 k... 618 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km	
Magasinparken ungdomsskole	8 min	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 3.1 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Markveien Linje 525	2 min 0.2 km	
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	17 min 1.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 28.5 km	
Oslo Gardermoen	54 min	

BARNEHAGER

Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km	
Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km	
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Finstad	5 min
Meny Nordbyveien	10 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

Ski Storsenter	20 min
Apotek 1 Ski	10 min
Ski Vinmonopol	20 min

SPORT

Finstad skole	6 min
Bekkestien ballfelt	13 min
PDL Center Ski	15 min
Topp Aerobic	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

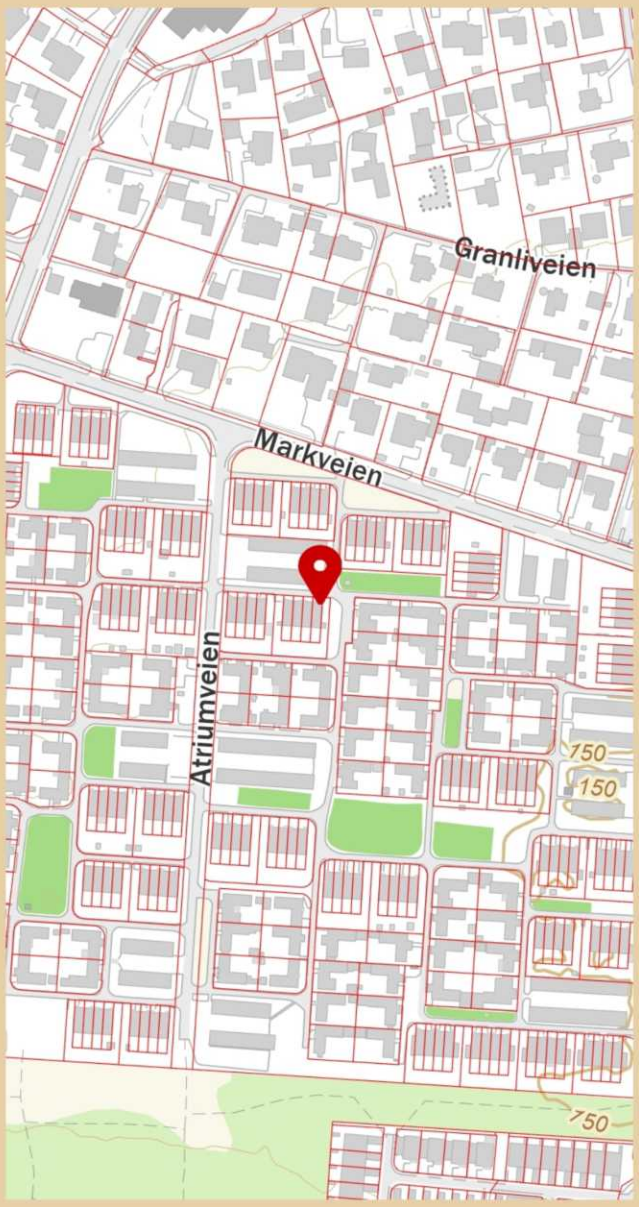
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

enova

Energiattest



Adresse **Atriumveien 4H, 1406 SKI**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148877408**
Gårdsnummer **137**	Bruksnummer **1**
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 **1970**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 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 **237,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 178 kWh**

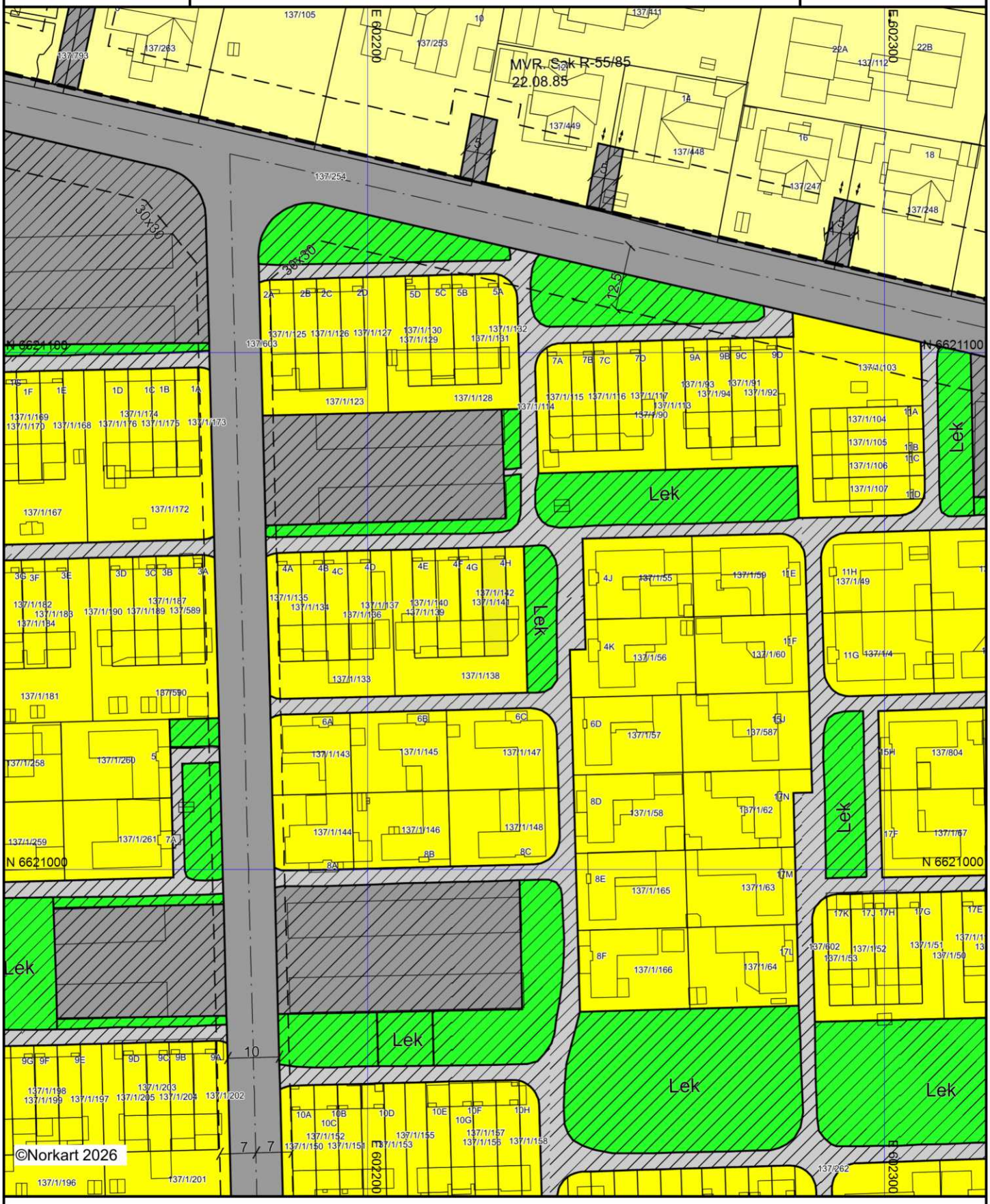
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/1/142
Adresse: Atriumveien 4H
Dato: 05.05.2026
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



Ark. 504.4/45

Stadfestet av
Fylkesmannen
26.06.67

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN FINSTAD NORDRE, GNR. 137 BNR. 1 I SKI KOMMUNE

Reguleringsplankartet stadfestet 03.10.68

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense plasseres atriumhus og rekkehus i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen eller sammenbygget som planen viser. Bygningsrådet kan dog innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate at rekkehusenheter sammenbygges der forholdene ligger til rette for det.

§ 3. For atriumhus og rekkehus fastsetter bygningsrådet bebyggelsens gesimshøyde, etasjetall, brutto golvflate samt inngjerding.

§ 4. Takene skal være flate.

§ 5. Innredning til annet enn boligformål skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. Det skal være plass til en garasje for hver leilighet. Garasjene plasseres som vist på planen.

§ 7. Garasje kan plasseres inntil 10 m fra midte av offentlig veg når innkjøring skjer parallelt med vegbanen.

§ 8. Grøntarealer, forhaver, atrier, gårdsplasser, tun og lekeplasser m.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides samlede planer for bygningenes omgivelser med angivelse av planeringshøyder, beplantning, plassering av tørkeplasser, søppelkasser, postkasser m.v.

§ 9. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 10. Parsellselger er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ski kommune.

§ 12. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ski kommune til anvendelse.

§ 13. (Mindre vesentlig endring, Sak R- 31/81, 12.05.81):

Det tillates på atriumhusene oppført vindfang/nytt inngangsparti i tilknytning til bestående inngangsparti. Tilbygget tillates ikke plassert nærmere kjørebanekant enn 1,5 m og skal ha tett fasade mot kjørebane.
Areal av tilbygget begrenses oppad til 6 m².
Andre typer tilbygg/utbygg mot kjørebanen tillates ikke.

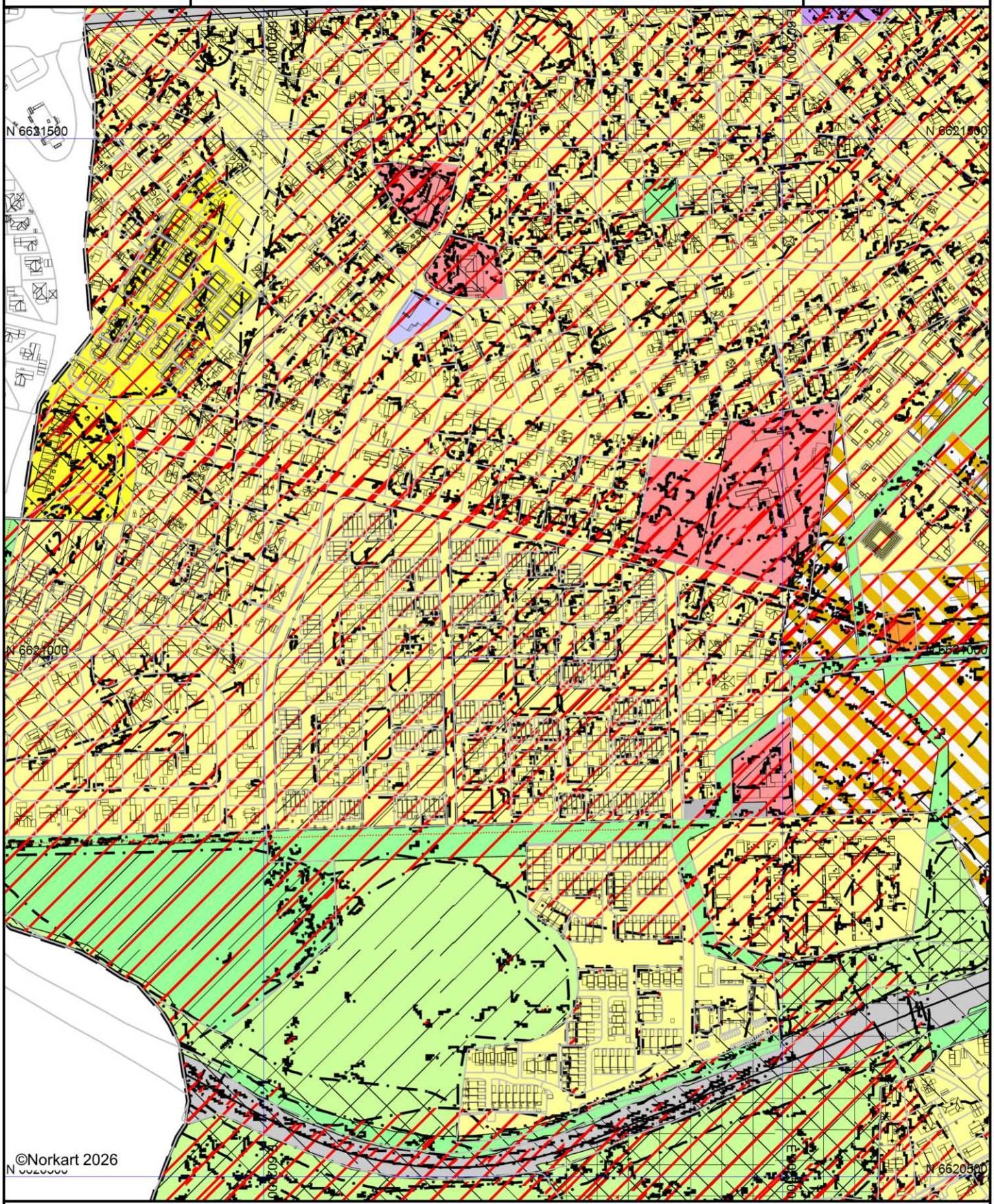
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 137/1/142
Adresse: Atriumveien 4H
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:5000

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 2008



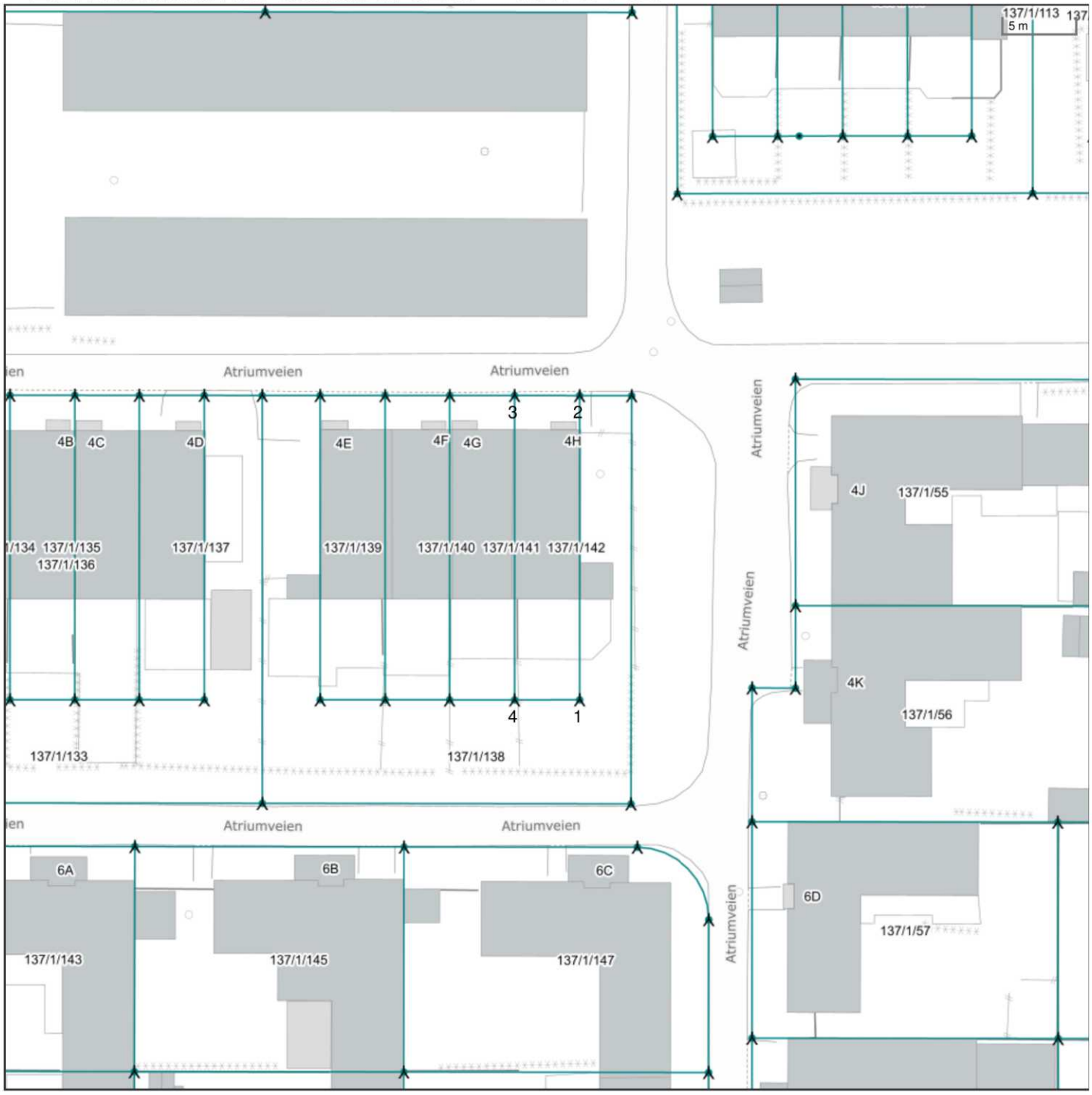
Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Forretning - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Utskriftsdato: 05.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 137/1/142/



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	95,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621051,95	**Øst**	602224,58	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621041,39	602227,13	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,51	
2	6621062,47	602226,55	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,09	
3	6621062,35	602222,04	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,51	
4	6621041,26	602222,62	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,10	

Utskriftsdato: 05.05.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	137	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	142	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Atriumveien 4H, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 370,26 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	12 000,82 kr
Sum	**26 782,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	169 m3	47.17	1/1	0 %	7 972,24 kr	3 321,77 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	169 m3	49.02	1/1	0 %	8 285,14 kr	3 452,13 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 086,23 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 466,65 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	1 360,31 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	0,00 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**26 037,18 kr**	**10 687,09 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Megler-informasjon

Grendelaget Nordre Finstad 1 org.nr. 988 787 531
www.nordrefinstad.no styret@nordrefinstad.no

Sist oppdatert: mai 2026

Dette dokumentet inneholder utvalgt informasjon om Grendelaget Nordre Finstad 1 som meglere ofte får spørsmål om fra potensielle kjøpere på feltet.

Potensielle kjøpere må gjøre seg kjent med vedtektene og retningslinjene som ligger tilgjengelig på nettsiden vår. Det foreligger både en plikt og en rett til å være medlem av Grendelaget Nordre Finstad 1 når man eier bolig på feltet.

Eiendomsforhold og organisering

På grendelagets område er det 260 boliger. Grendelaget Nordre Finstad 1 er en forening hvor alle fellesarealer, internveier, parkeringsplasser og lekeplasser er eiet i fellesskap med ideelle andeler. Grendelagets øverste organ er generalforsamlingen og daglig drift forestås av et styre på 5 personer.

Alle bygninger/boliger på feltet er selveiet og grunnen bygningene står på er festet eller eiet. Grunneier er Johanne Eidevik.

Ved salg av bolig skal det innbetales et eierskiftegebyr til grendelaget. Gebyret reguleres jevnlig og pr nå satt til kr. 5350 kr. Faktura sendes megler etterskuddsvis.

Boligfeltet er en blanding av atriumhus og rekkehus bestående av fire boenheter. Rundt rekkehusene er det et mindre område som eies i fellesskap av eierne av rekkehusene (rekkehussameie).

Feltet er delt inn i 13 garasjelag som har delvis ansvar for vedlikehold og gjennomføring av dugnader mv knyttet til sin del av feltet. Hvert av garasjeområdene har en garasjelagsleder som er kontaktperson for medlemmene i de respektive garasjeområdene. Funksjonen som garasjelagsleder går på omgang mellom beboerne.

Medlemmene i Grendelaget Nordre Finstad 1 eier selv sine boliger. I dette ligger at ansvaret for vedlikehold, forsikring mv. for egen bolig ligger hos den enkelte eier. Se for øvrig vedtektene for mer informasjon.

Drift, vedlikehold og forsikring

Styret har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer, garasjeanleggene samt kabelnett for TV og bredbåndstjenester. I dette ligger vedlikehold av garasjeanleggene, brøyting, plenklipping, belysning, lekeplasser og produktavtale med Telenor m.v. Det er ikke knyttet andre generelle vaktmestertjenester til grendelaget.
Når det gjelder TV og bredbånd så er det avtalefestet at modem og dekoder er Telenor sin eiendom. Ved eiendomsoverdragelse skal dette utstyret stå igjen i boenheten. Grendelaget har tegnet følgende forsikringer:

- Styreansvarsforsikring
- Forsikring av garasjeanleggene
- Ansvars- og ulykkesforsikring gjennom medlemskap i Vellenes fellesorganisasjon

Økonomi

Det vises til referat fra siste generalforsamling for en gjennomgang av grendelagets økonomi.

Grendelagsavgiften er satt til 14 400 kr, og kan endres av generalforsamlingen en gang i året. Avgiften faktureres kvartalsvis i henhold til vedtektene.

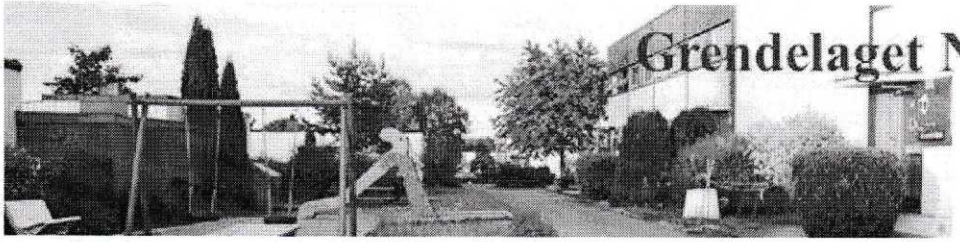
Større prosjekter og oppgraderinger

Vann- og avløpsnettet
Det ble 2014/2015 foretatt en total oppgradering av ledningsnettet (vann/kloakk) på feltet. De aller fleste rørstrekk som tidligere var eiet av grendelaget er nå eiet av kommunen. Innstrekk fra kommunal ledning inn til den enkelte bolig er privat. Innstrekk til rekkehusene og noen få andre innstrekk er å anse som private flerbrukerstrekk.

Renovasjon
Grendelaget har etablert felles renovasjon med nedgravde avfallsbeholdere til erstatning for tradisjonell renovasjonsløsning. Det er særskilte beholdere for papp/papir og restavfall. Renovasjonsavgift faktureres som ordinær kommunal avgift, men den valgte løsning gir prisreduksjon på 20 % i forhold til ordinær renovasjonsavgift. *Det interne veinettet* I forbindelse med – og i etterkant av oppgradering av vann- og avløpsnettet er det foretatt en total oppgradering av det interne veinettet.

Garasjeanleggene
De gamle garasjeanleggene (bygget i 1970) på området ble sanert i 2018 og nye garasjerekker er satt opp (260 garasjerom fordelt på 13 garasjeanlegg). Alle garasjeanleggene er bestykket med infrastruktur for lading av elbil med 30 A strømkurser til hvert garasjerom.

Hver enkelt beboer/kjøper er selv ansvarlig for å melde seg inn og ut av ladeordningen via skjema på Grendelagets nettside.



Grendelaget Nordre Finstad 1
www.nordrefinstad.no
styret@nordrefinstad.no

Grendelaget Nordre Finstad 1

Etablert i 1970

Org.nr 988 787 531

******

Vedtekter

***

Del 1: Formålsparagraf og styringsverktøy

Del 2: Forklaringer og definisjoner

Del 3: Alminnelige bestemmelser for grendelagets administrasjon, drift og vedlikehold

Del 4: Grendelagets administrasjon og økonomi

Del 5: Tvister og tvistebehandling

Del 6: Endringer i vedtektene og andre formelle reguleringer

Siste store revisjon av vedtektene ble vedtatt på generalforsamling den 26. mars 2019.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: ...

Del 1: Formålsparagraf og styringsverktøy

§ 1 Formålsparagrafen

1.1 Formål

Grendelagets formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert som g.nr. 137 br.nr. 262. (ref. tinglysingsbrev av 6. mars 2018)
Grendelaget, ved styret, skal forvalte lagets økonomiske midler på forsvarlig måte samt stå for den daglige driften av felles areal/eiendom/innretninger og ivareta de felles interesser grendelagets medlemmer har utad, bl.a. kontakt med offentlige myndigheter.
Grendelaget skal fremstå som miljøpositiv boligområde, bl.a. i den forstand at det skal være et trygt oppvekstmiljø for barn.
Medlemmene og styret kan ta opp/behandle alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

1.2 Styringsverktøy

Grendelagets styringsverktøy er vedtektene, generalforsamlingen og retningslinjer innenfor spesielle områder.

- Estetiske retningslinjer
- Regler for bovett
- Retningslinjer for styrets arbeid
- Styrets økonomirutiner
- Retningslinjer for garasjelagene

Del 2: Forklaringer og definisjoner

§ 2 Forklaringer og definisjoner

2.1 Geografi

Grendelaget Nordre Finstad 1 er definert som G.nr. 137, Br.nr. 262 (tinglyst 2017).

2.2 Boenheter

Grendelaget Nordre Finstad I består av totalt 260 boenheter, (43 rekkehus à 4 boenheter og 88 atriumhus). Boligområdet var ferdig utbygget i 1971. Alle boenhetene er opprinnelig tinglyst i Ski kommune under g.nr. 137, b.nr. 1. Noen av grendelagets medlemmer har frikjøpt sin egen tomt og fått eget bruksnummer på denne.

2.3 Eierstrukturer i grendelaget

- Boligtomt: (privat eiendom)
  Boligeiere som eier eller fester den tomtegrunn boligen står på (inkl. hageareal).
- Fellestomt (privat eiendom):
  Boligeiere i rekkehus (172 boligeiendommer) som i fellesskap fester et tomteareal som omkranser et rekkehus (med hager).
- Felles eiendom/areal:
  I dette inngår garasjeanleggene, parkeringsarealene, internveiene, lekeplasser, kabelanlegg for TV og bredbånd, redskapsbod, overvannsledningsnett og alt areal som ikke er eiendoms- og festetomter som er private

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

2.4 Definisjoner

I vedtektene benyttes nedenstående betegnelser med slik betydning:

- Boligeier:
  Den eller de personer (også juridiske) som står som tinglyst eier/fester til et bruks- eller festenummer innenfor Grendelaget Nordre Finstad 1 sitt område.
- Medlemskap/medlem:
  Medlemskap er knyttet til boligadressen og har en stemme på general-forsamlingen og i andre avstemminger i Grendelaget Nordre Finstad 1.
  Når det er flere eiere av en boenhet er alle medlemmer i grendelaget. Ved avstemminger på generalforsamlinger og/eller i andre avstemminger i grendelaget må eierne bli enige om hvem som skal forvalte stemmeretten.
- Grendelaget:
  Grendelaget er en selvstendig og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Grendelaget er registrert i Brønnøysundregisteret med eget organisasjonsnummer (988 787 531).
- Nabo:
  Boligeier av tilgrensende eiendom, andre som etter nabo- og bygningsrettslige regler har juridiske rettigheter i forhold til nærliggende eller tilgrensende eiendom samt tilgrensende garasjelag.
  Grendelaget er alltid nabo.
- Garasjelag:
  De boligeiere som har rett til garasje i samme garasjekompleks.
- Offentlig rett:
  Lover og forskrifter
- Flertall:
  Det forslaget som får flest stemmer.
- Alminnelig flertall:
  Det kreves mer enn 50 % av de avgitte stemmene for at et vedtak skal være fattet.
- Kvalifisert flertall:
  Det kreves 2/3 av avgitte stemmer for at forslaget skal være fattet.

Del 3: Alminnelige bestemmelser for grendelagets administrasjon, drift og vedlikehold

§ 3 Medlemskap

3.1 Det er pliktig medlemskap i Grendelaget Nordre Finstad 1.
Det pliktige medlemskap følger av:
Skriftlig avtale mellom Ski kommune og Den Norske Husbank i forbindelse med ferdigstillelse av boligfeltet (1971),
etter vedtak på grendelagets konstituerende generalforsamling i 1970,
samt pkt. 6 i de opprinnelige kjøpekontraktene på hver enkel bolig hvor det fremgår at alle som har kjopt eiendom i Grendelaget Nordre Finstad 1 i 1970/1971 var obligatorisk medlem av grendelaget.

3.2 Alle medlemmene er bundet av grendelagets vedtekter og de vedtak som gjøres på generalforsamlingene og/eller i andre sammenheng av grendelagets styre.

§ 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

4.1 Stemmerett
Medlemmer, som er ajour med innbetalingen av grendelagsavgiften, har en – 1 - stemme på generalforsamling og i andre sammenheng hvor det stemmes innen grendelaget. Stemmeretten kan også utøves ved skriftlig fullmakt, enten ved generell eller avgrenset fullmakt i spesielle saker.

4.2 Fullmakt
Et medlem kan ikke representere mer enn to andre medlemmer ved fullmakt.

4.3 Eiendomsoverdragelse
Ved salg/overdragelse av eiendom plikter boligeieren å informere styret om navn på ny eier og dato for overtakelse.
Ved eierskifte skal grendelaget fakturere eierskiftegebyr.

4.4 Informasjon
Boligeier er pliktig til å holde seg orientert om grendelagets virksomhet. Plikten gjelder også ved utleie og annet fravær.

4.5 Utleie
Om en boligeier leier ut eiendommen har eieren fortsatt ansvaret overfor grendelaget og andre felles organer/ordninger som er etablert for eiendommen. Boligeieren plikter å informere grendelagets styre om sin nye adresse og leietaker om de forpliktelser, av mer ordensmessig karakter som følger av vedtektene.

4.6 Garasjelagsleder
Funksjonen garasjelagsleder er en hjelpefunksjon for styret for å ivareta visse praktiske oppgaver relatert til garasjeanleggene/garasjelagene.
Funksjonen går på omgang blant garasjelagets medlemmer etter en oppsatt rulleringsliste over garasjelagets adresser utarbeidet av styret.

§ 5 Grendelagets ansvars- og arbeidsområde

5.1 Grendelagets styre forvalter

- Forvaltning, ansvar og løpende drift av grendelagets oppgaver.
- Garasjeanleggene, avfallstasjoner, felles grøntområder, parkeringsarealer, lekeplasser og internt veinett.
- Kabelnett for distribusjon av TV-signaler, bredbåndstjenester og telefon, elektrisk ledningsnett for strøm til garasjer og fellesutstyr vedr. lading for elbiler, installasjoner knyttet til lekeplasser samt den del av ledningsnettet for overvann som ikke er kommunalt.
- De rettigheter og plikter som tillegger grendelaget etter nabolov, bygningslov, reguleringer o.l.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 6 Vedlikeholdsansvar av enkelteiendommer

6.1 Vedlikehold

Boligeier plikter å holde bygning og egen tomt i en slik stand at den ikke er til sjenanse eller påvirke grendelagets øvrige eiendommer negativt.

6.2 Ansvar for skader på felles deler av fysisk sammenhengende eiendommer

For eventuelle skader som oppstår på felles deler av fysisk sammenhengende eiendommer, ved drenasje eller skade på felles vann- og avløpsrør, og for vedlikehold av felles vegger (f.eks. endevegger og innvendige vegger i rekkehus), tak, piper og nedløpsledninger o.a. er boligeierne forpliktet til i fellesskap å utbedre skader og besørge vedlikehold. Dette gjelder så vel utvendige som innvendige skader, samt følgeskader.

Eierne av eiendommen er solidarisk ansvarlig for kostnadene.

6.3 Forsikring

Det påligger boligeier å holde sin boligeiendom fullverdiforsikret.

Boligeiere som har eiendom som ligger i fysisk sammenheng med nabo (rekkehus og sammenhengende atriumhus) er i tillegg forpliktet til å holde sine respektive eiendommer forsikret mot sopp og råteskader.

§ 7 Vedlikehold av grendelagets fellesområder, bygninger og innretninger

7.1 Generelt

Grendelagets styre har drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesområder og innretninger nevnt under paragraf 5.

7.2 Dugnader

Garasjelagene skal årlig organisere og gjennomføre dugnad for opprydding og vedlikehold av de fellesområder som tilligger garasjelaget. Jfr. «Retningslinjer for garasjelagene»

Dugnad holdes på våren, senest siste uke i april, samt i september.

Eventuelle kostnader i forbindelse med fellesområdene må avklares med styret på forhånd, hvis man ønsker at grendelaget skal dekke disse kostnadene.

Medlemmer plikter løpende å vedlikeholde omkringliggende fellesområder og å delta i dugnader som innkalles av grendelaget eller garasjelaget.

7.3 Utebelysning

Utelampene på de respektive boenhetene og garasjeanleggene har funksjon som veibelysning på grendelagets interne gangveinett. Utebelysning (den enkelte boligeiers utelampe(-r) samt garasjeanleggenes utelys) skal som minstekrav følge belysningstiden til det offentlige gatebelysningsnettet.

7.4 Felling av trær m.v.

Felling av trær, fjerning av busker samt beskjæring og nyplanting på fellesarealene, kan ikke skje uten godkjenning av grendelagets styre.

Før trær felles skal omkringliggende boligeiere høres. Ved uenighet fatter grendelagets styre vedtak spørsmålet om felling. Styret skal forestå kontroll med trær på fellesarealene og kan vedta beskjæring av disse.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 8 Drift av garasjeanlegg, rett til garasjeplass og garasjelagenes funksjon

8.1 Eierskap

Garasjeanleggene er et realsameie av grendelagets medlemmer hvor hvert medlem i grendelaget disponerer en garasjeplass. Det er 13 garasjelag på feltet. Garasjeplassene ble første gang fordelt i 1971.

8.2 Omsetningsbegrensninger

Hver adresse (boenhet) i grendelaget har en garasjeplass i et garasjeanlegg. Garasjene kan ikke omsettes, men bruksretten til en garasje kan omsettes sammen med boligeiendommen.
Det står medlem med bruksrett til garasje fritt å leie ut garasjeplassen til 3.part.
Utleie skal meldes grendelagets styre.

8.3 Drift og vedlikehold av garasjeanleggene

Grendelaget står for alt vedlikehold og all daglig drift av garasjeanleggene.
Alle garasjeanleggene har strømmålere og strømabonnementer. Alle kostnader til strøm, drift og vedlikehold av elektriske anlegg bekostes av grendelaget.
Strømkostnader i forbindelse med lading av elbil betales av bruker.

8.4 Restriksjoner knyttet til bruk av garasjer

- Det er ikke tillatt å foreta konstruksjonsmessige endringer/inngrep i den enkelte garasje eller i garasjerekkene (f.eks. isolering, lage hull i vegger, forankring av private levegger på garasjevegg etc.).
- Det er ikke tillatt å plassere elektriske innretninger som bruker strøm over tid (kjøleskap, fryseboks ol.) i garasjen. Bruk av større elektroverktøy eller montering/installasjon av elektriske apparater er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å fremføre og/eller terminere private elektriske ledninger på garasje yttervegg eller i garasjerom.
- Garasjeanleggenes elektriske installasjoner for lading av elbiler er lagt fram til alle garasjerom.
- Ladestasjoner for bruk til lading av elbil må være kompatibel med det ladearrangement som er installert i garasjeanleggene (program for strømmåling og avregning av forbruk).

8.5 Sanksjoner

Overtredelsene av pkt. 8.4 vil medføre fjerning av ulovlig montert/oppsatt utstyr/bygningsmessige endringer for boligeiers regning etter at det er gitt varsel om dette to ganger med minst 14 dagers mellomrom.
Momentene som er listet opp i pkt. 8.4 samt annen ulovlig bruk av garasjen, kan medføre midlertidig inndragelse av bruksrett til garasjen fram til bruken er bragt i samsvar med vedtektene.

8.6 Garasjelag

Garasjelaget består av alle medlemmer av grendelaget som har garasjeplass i samme garasjeanlegg.
Geografisk omfatter garasjelaget garasjebygningene med tilhørende parkeringsplasser, grøntarealer, beplantning og lekeplass.
Garasjelagenes geografiske ansvarsområder er gitt av «Oversikt over garasjelagene» (kartskisse på grendelagets nettside).
Alle medlemmer i et garasjelag er pliktig til å stå på en rulleringsliste for funksjonen som garasjelagsleder. Funksjonstiden som garasjelagsleder er 1 år og er rullerende blant garasjelagets medlemmer.
Rulleringslisten settes opp av grendelagets styre. Det er det enkelte medlems ansvar å skaffe annen garasjelagsleder i de tilfeller oppsatt plan ikke kan gjennomføres. Ved endringer i oppsatt rulleringsplan skal styret informeres.
Garasjelaglederens funksjon og garasjelagenes oppgaver er beskrevet i «Retningslinjer for garasjelagene»

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 9 Rett til adgang til egen eiendom

9.1 Inspeksjonstilgang
Boligeier kan ikke nektes normal adgang til alle deler av egen eiendom. Der parsellgrensen ligger i vegglivet, skal de berørte boligeiere gi naboen tillatelse til å inspisere og vedlikeholde egen vegg over naboens grunn. Slik inspeksjon og eventuelt arbeid bør foregå i tidsrommet april-mai. Naboen skal underrettes på forhånd.

9.2 Akutt tilgangsbehov
Ved akutt behov for utbedring av skader kan man ikke nekte naboen å utbedre skaden. Slik utbedring skal så vidt mulig varsles på forhånd og skal skje på en så skånsom måte som mulig både teknisk og tidsmessig.

§ 10 Antenner, strekk av ledninger, varmepumper mm.

10.1 Montering
Antenner, parabol, varmepumper og/eller andre installasjoner skal ikke monteres på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

10.2 Installasjon
Det er ikke tillatt å legge ledninger hverken som luftstrekk eller i bakken på grendelagets fellesområder uten avtale med grendelaget.

10.3 Utstyr som er satt opp i strid med bestemmelsene
Antenner montert og ledninger strukket i strid med bestemmelsene i denne paragraf kan fjernes av grendelaget for boligeiers regning etter at det er gitt varsel om dette to ganger med minst 14 dagers mellomrom.

§ 11 Tilbygg/endringer på eksisterende bygninger – nabovarsel og byggemelding til grendelaget

11.1 Reguleringsplanen
Reguleringsplanen og vedtak på generalforsamlinger for Grendelaget Nordre Finstad 1 skal være styrende.

11.2 Begrensninger/endringer
Grendelaget kan vedta spesielle begrensninger for eksteriørmessige endringer og krav til tekniske løsninger som sikrer bla. forsvarlig tilgang til felles ledninger (vann, kloakk, elektrisitet og TV-kabler.)

11.3 Nabovarsel/byggemelding
Eksteriørmessige endringer i bygningsmassen krever nabovarsel og byggemelding til grendelagets styre (i forhold til kommunen gjelder kommunens regler).

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 12 Parkering og kjøring med motorkjøretøy på grendelagets interne veinett

12.1 Grendelagets parkeringsplasser

Parkeringsplassene er felles til bruk for beboerne og deres gjester.
Som hovedregel skal biler parkeres i garasjen. Det er ikke tillat å hensette kjøretøy, avskiltede biler o.l. på parkeringsplassene.
Det er ikke tillatt å parkere tyngre kjøretøy som f.eks. lastebil, varebil eller buss på grendelagets parkeringsplasser. Det samme gjelder for campingvogner, bobiler og tilhengere.
Parkeringsplassene er kun for motorkjøretøyer i jevnlig bruk.

12.2 Parkering av kjøretøy, bobiler, campingvogner m.m.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy, campingvogner m.m. på grendelagets interne gangveinett, på grøntarealer eller lekeplasser, eller på privat tomt.
Hengere opptil 750 kg kan hensettes på egen tomt.

12.3 Overtredelse av grendelagets parkeringsbestemmelser.

- Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre ilegging av gebyr og/eller borttauing av kjøretøy for eiers regning. Styret fastsetter størrelsen på gebyret, men dette skal ikke i vesentlig grad avvike fra det som er vanlig sats ved privat/kommunal parkeringshåndheving.
- Styret gis fullmakt til å håndheve overtredelse av parkeringsbestemmelsene. I dette ligger også at styret kan engasjere et parkeringsselskap til å forestå håndheving av parkeringsbestemmelsene i grendelaget.
  Hvis styret engasjerer et selskap til å forestå håndhevingen skal selskapets håndhevingsrutiner i vesentlig grad ikke avvike fra kommunale parkeringsbestemmelser.
- Kun nødvendig kjøring i gangfart er tillatt på feltets indre veinett.
  All parkering utover nødvendig av- og pålessing, bilvask m.v. er forbudt.
  Ved kortere stopp må det påses at det ikke sperres for myke trafikanter.

Del 4: Grendelagets administrasjon og økonomi

§ 13 Grendelagets finansiering og økonomi

13.1 Finansiering av grendelagets drift

Grendelagets oppgaver finansieres ved innbetaling av grendelagsavgift fra medlemmene.

13.2 Reservefond

Grendelaget skal tilstrebe å ha et reservefond på kr. 5 000 000. Dette fondet indeksreguleres (konsumprisindeksen) hvert 5. år, første gang i år 2025.
Reservefondet kan benyttes til ekstraordinære ikke budsjetterte og nødvendige utbedringer som det måtte oppstå behov for gjennom perioden. Vedtak om å bruke Reservefondet gjøres av generalforsamlingen.
Dersom reservefondet er helt eller delvis anvendt i perioden skal det i påfølgende perioder gjenoppbygges ved en temporær øking i grendelagsavgiften.
Årlig avsetting til reservefondet kan ikke overskride 20 % av ordinær grendelagsavgift i de årene reservefondet er under oppbygging.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

13.3 Innbetaling av grendelagsavgiften

Innbetaling av ordinær grendelagsavgift skal normalt skje i fire terminer, 1. februar, 1. mai, og 1. september, og 1 desember. Generalforsamlingen kan vedta andre forfall/terminer i forbindelse med behandling av inneværende års budsjett.

13.4 Grendelagsavgiften

Grendelagsavgiften kan i tillegg til utgifter til løpende drift brukes til avsetning til fremtidig vedlikehold og investeringer. Grendelagsavgiften for inneværende år fastsettes på generalforsamlingen

§ 14 Forsikringer

Grendelagets styre skal holde garasjeanlegg og fellesområder tilstrekkelig forsikret både hva gjelder brann, verdi og ansvar. Videre påligger det styret å tegne de nødvendige forsikringer for sin egen virksomhet (styreansvarsforsikring). Forsikringsforholdene og en oversikt over løpende poliser skal fremgå av styrets årsberetning.

§ 15 Generalforsamling

15.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er grendelagets øverste myndighet. Alle medlemmer har adgang til årsmøtet.

15.2 Tidspunkt

Ordinær generalforsamlingen skal avholdes i løpet av 1. tertial hvert år.

15.3 Avstemming

Hver boligadresse som er ajour med grendelagsavgiftene, har en stemme.

15.4 Innkalling

Innkalling sendes på epost til hver enkel boligeier samt kunngjøres på grendelagets hjemmeside. Innkallingen skal inneholde tid og sted, og oppfordring til medlemmene om å melde saker til behandling på generalforsamlingen samt saksliste.

15.5 Sakslistens innhold

1. Godkjenning av innkallingen
2. Fastsettelse av beslutningsdyktighet
3. Valg av møteleder, referent, tellekorps og to representanter til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av sakslisten
5. Årsberetningen for perioden
6. Regnskap for perioden
7. Forslag
8. Budsjett for inneværende år
9. Valg av medlemmer til styret, valgkomite og revisor

15.6 Tidsfrister

- Innkallelsen skal skje med minst 6 ukers varsel før generalforsamlingen skal avholdes.
- Forslag til vedtektsendringer skal senest være styret i hende fire uker før møtedato. Øvrige saker skal være styret i hende senest tre uker før møtedato.
- Dagsorden med sakspapirer skal sendes ut senest to uker før møtedato.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

15.7 Saksdokumenter

- Styrets årsberetning
- revidert årsregnskap
- revisjonsberetning
- forslag med styrets innstilling til vedtak
- budsjett for inneværende år
- grendelagsavgift for inneværende år
- valgkomiteens forslag og innstilling.
- Fullmaktsskjema

15.8 Beslutningsdyktig

Beslutningsdyktighet innebærer at innkallingen er sendt ut til riktig tid og inneholder vedtektsfestede dokumenter.

Generalforsamlingen avgjør selv om den er beslutningsdyktig. Dette avgjøres ved alminnelig flertall.

15.9 Saker til behandling

Generalforsamlingen skal kun behandle de saker som er nevnt i denne paragraf og som er oppført i de tilsendte dokumenter.

Mindre justeringer til forslag kan tas opp dersom det er flertall for å behandle dette, innhold, hensikt og intensjon kan ikke endres.

Vedtak gjøres med samme flertall som forslaget krever.

15.1 Protokoll

Utsendelse av signert protokoll fra generalforsamlingen skal skje senest 30 dager etter avholdt møte

§ 16 Forslag som kan behandles på generalforsamlingen

16.1 Generalforsamlingen

Skal kun behandle saker som er i fellesskapets interesse.

§ 17 Ekstraordinær generalforsamling

17.1 Ekstraordinær generalforsamling

Skal innkalles med minimum 3 ukes varsel dersom styret eller av minst 25 boligeierne som er ajour med betaling av grendelagsavgift, krever det. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun den/de saker som begrunner innkallelsen.

I akutte situasjoner kan innkalling skje på 1 ukes varsel.

§ 18 Valgkomite

18.1 Valgkomite

Generalforsamlingen velger grendelagets valgkomite. Valgkomitéen består av ikke færre enn 2 og ikke flere enn 4 medlemmer. Valgkomiteens innstilling vedlegges dagsorden.

§ 19 Revisor

19.1 Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som skal forestå revisjon av grendelagets regnskap. Revisor avgir skriftlig beretning til generalforsamlingen.
Revisor skal være offentlig godkjent.

§ 20 Grendelagets styre

20.1 Valg av styre

Generalforsamlingen velger et styre som forestår den daglige drift av grendelagets oppgaver.

20.2 Styrets sammensetning

Styret består av leder, kasserer og tre styremedlemmer. Alle velges særskilt. Valgperioden er to år, med tre av styrets medlemmer på valg det ene året og to medlemmer på valg påfølgende år.

20.3 Utvalg

Styret kan etablere og oppnevne medlemmer til de utvalg de anser nødvendige. Slike utvalg skal fungere i styrets periode og avgi egen beretning som vedlegges eller innarbeides i årsberetningen.

20.4 Styrets fullmakt til omdisponering av budsjettlinjer

Styret har fullmakt til å omdisponere med inntil 40 % mellom budsjettlinjer innenfor det av generalforsamlingen vedtatte budsjett.

20.5 Ajourføring av grendelagets forskrifter

Styret tillegges ansvar for ajourføring av grendelagets forskrifter og fremlegge disse til behandling på generalforsamlingen når det er nødvendig.

20.6 Møteprotokoll

Referat fra styremøtene skal gjøres tilgjengelig for medlemmene.

§ 21 Styrets fullmakter til å forplikte grendelaget

21.1 Fullmakt

Styret forplikter grendelaget utad med det samlede styrets underskrift. Styret kan gi fullmakt til styrets leder og et annet styremedlem i fellesskap til å forplikte grendelaget med inntil kr. 500 000,- innenfor vedtatt budsjett.
Dette beløp indeksreguleres (konsumprisindeksen) hvert 5 år. Første gang i år 2025.

Del 5: Tvister og tvistebehandling

§ 22 Tvistebehandling

22.1 Vedtektene

Uenighet blant medlemmene om forståelse av vedtektene avgjøres på generalforsamling.

22.2 Eiendomstvist og kostnadstvist

Tvister innen grendelaget søkes løst ved forhandlinger.
Uløste tvister henvises til offentlig rettsvesen.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

§ 23 Brudd på vedtektene mv.

23.1 Medlemmenes forpliktelse
Alle grendelagets medlemmer og grendelagets organer er forpliktet til å rette seg etter vedtektene.

23.2 Brudd på vedtektene
Dersom annet ikke er vedtatt nedenfor skal brudd på vedtektene påpekes ovenfor den som/de som gjør seg skyldig i dette.

23.3 Konsekvenser/sanksjoner

- Medlemmer som overtrer/handler i strid med vedtektene eller bestemmelser fastsatt med medhold i disse, er erstatningspliktig for eventuelle tap grendelaget måtte bli påført.
- Styret kan pålegge medlemmer som har forvoldt skade på grendelagets eiendom å utbedre denne Hvis utbedring av skade ikke blir utført innen rimelig tid kan styret innhente ekstern hjelp til utbedring for skadevolders regning.
- Medlemmer som handler i strid med vedtektene, men hvor overtredelsen er av en slik art at den ikke påfører grendelaget økonomisk tap kan pålegges sanksjoner fra styret i form av gebyrer (størrelse opptil årlig grendelagsavgift).

23.4 Styret står fritt til å anmelde skadeforhold.

Del 6: Endringer i vedtektene og andre formelle reguleringer

§ 24 Endring av vedtekter og retningslinjer

24.1 Vedtekter
Endringer av vedtektene kan gjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ved skriftlig avstemming ansees blanke stemmer som ikke avgitt stemme.

24.2 Retningslinjer
Endringer av retningslinjene kan gjøres av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved skriftlig avstemming ansees blanke stemmer som ikke avgitt stemme.

§ 25 Avstemminger innen grendelagets organer

25.1 Avstemming
Ved avstemming avgjøres spørsmålet, dersom ikke annet er bestemt i vedtekter eller retningslinjer, ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt.

Gjeldende vedtekter bekreftes. Dato: 26. mars 2019 Styreleder: .....

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE DEN 22/5 1975

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Finstad I	J.nr.484/67	137	1	464/68

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boliger	15/10-68	dato 29.10-68 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Entreprenørfirma Brekke & Dahl	Løkkåsvegen 5, 1400 Ski	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Herman R. Riseng	Storgt. 5, Oslo	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tømmerm. Aug. W. Dahl	Løkkåsvegen 5, 1400 Ski	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1. Beplanting av fellesarealet må kun skje i henhold til beplantningsplan godkjent av bygningsrådet i møte 9.mai 1972.
2. Det tillates kun oppsatt gjerder av godkjente typer og etter stadfestet reguleringsplan.
3. Stiger må anskaffes til alle atriumhus.

1400 Ski den 22.mai 1975

Arve Skovdahl
Arve .Skovdahl
avd.ing.

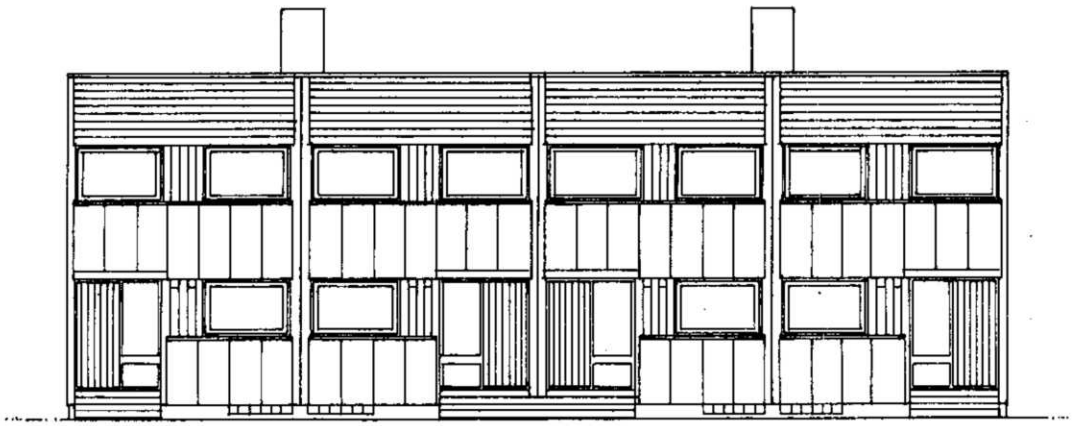
Bernt Stadven
bygningssjefen

Sendes:

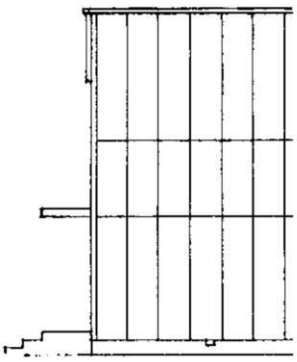
- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.kontr.
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

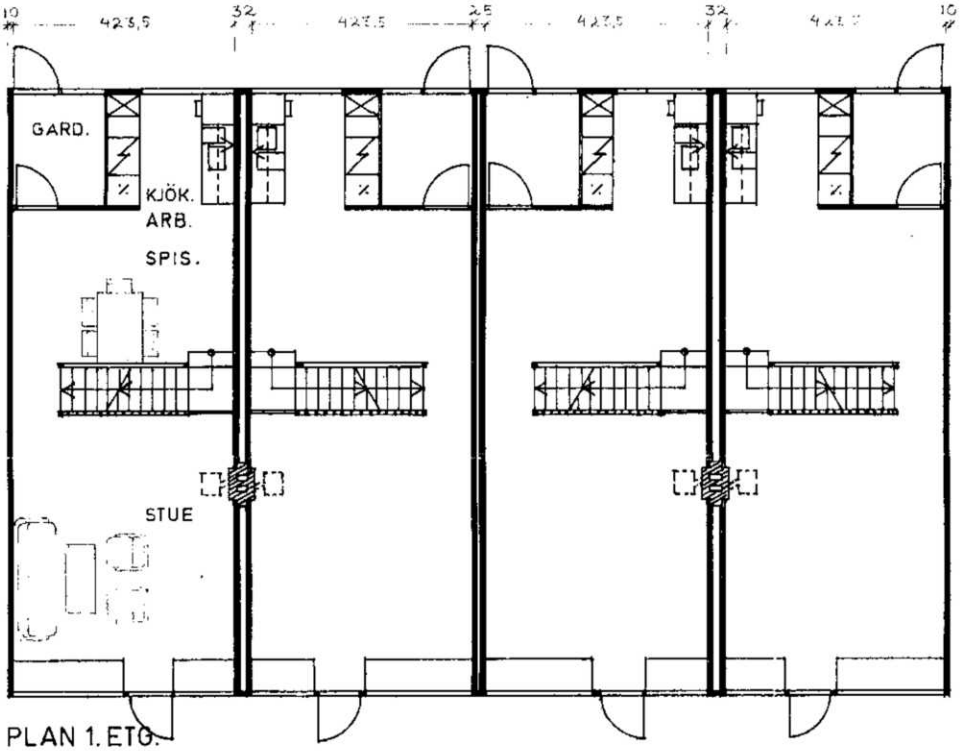
FS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



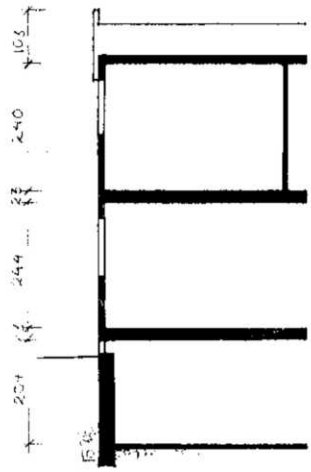
INNGANGS-FASADE



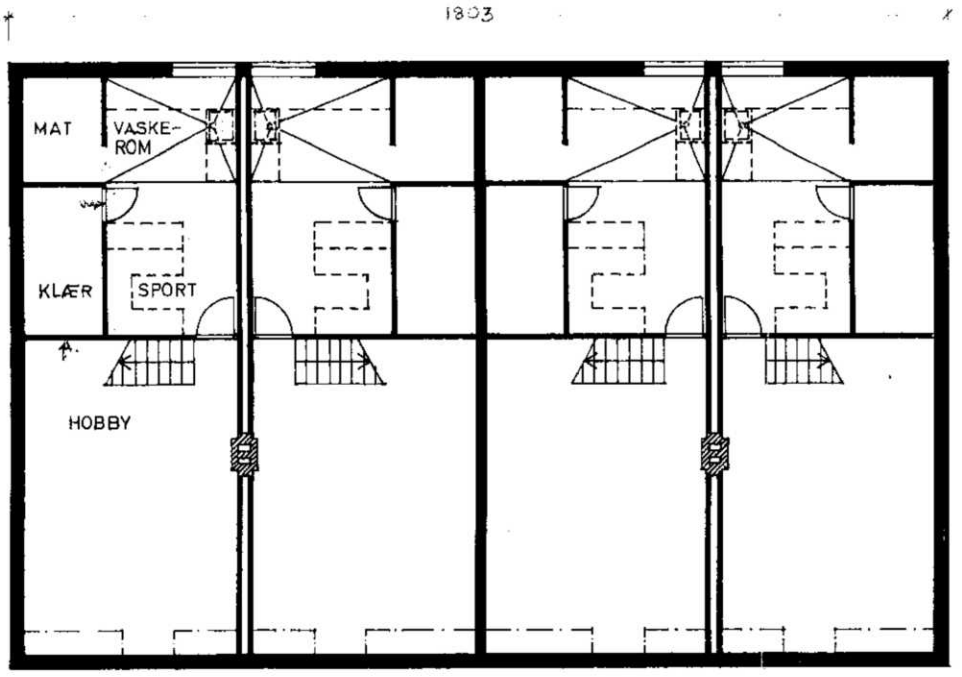
GAVL-FASADE



PLAN 1. ETG.



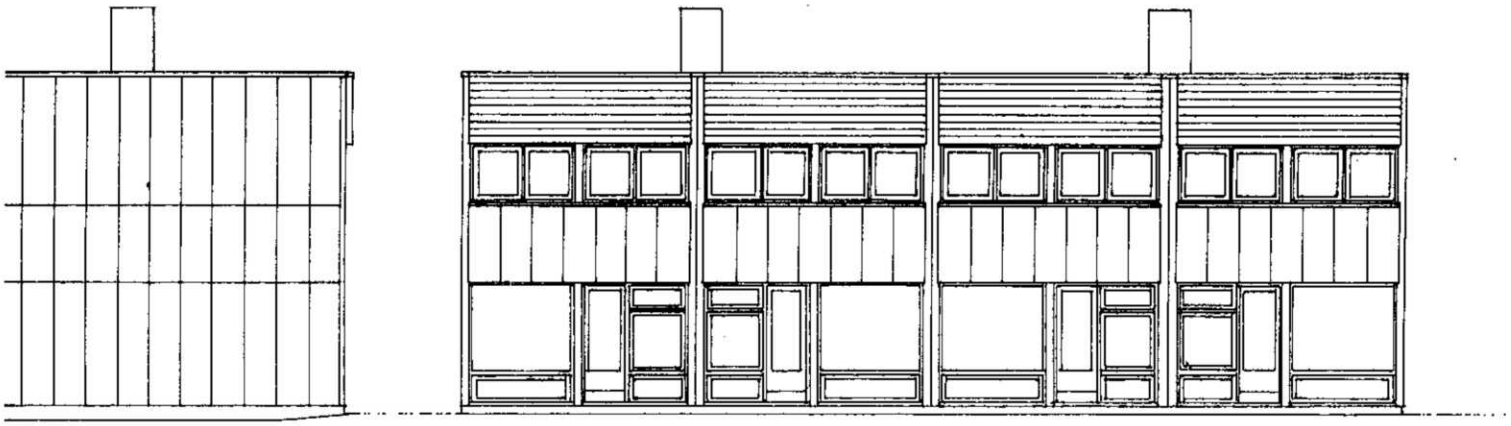
TVERR-SNITT



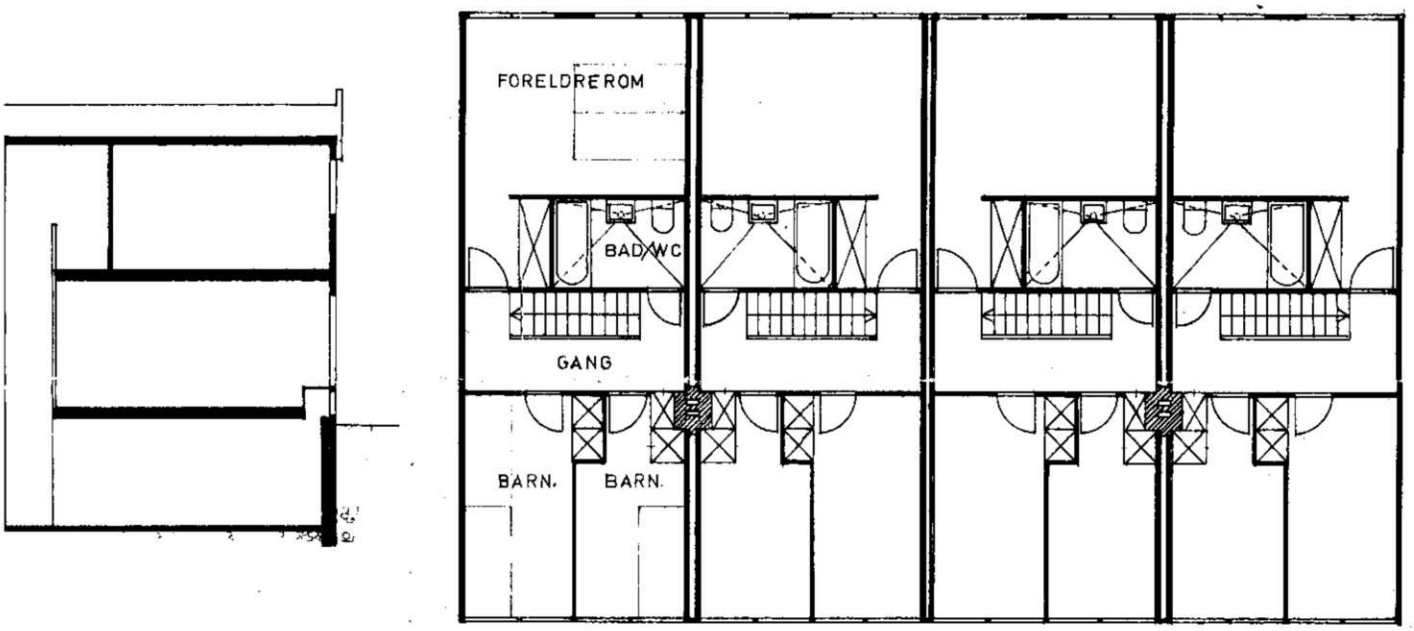
PLAN KJELLER

1. ETG.
STUE
KJÖK./ARB./SPIS
GARDEROBE

KJELLER
MATBOD
VASKEROM
SPORTSBOD
KLESBOD
HOBBY



HAGE - FASADE



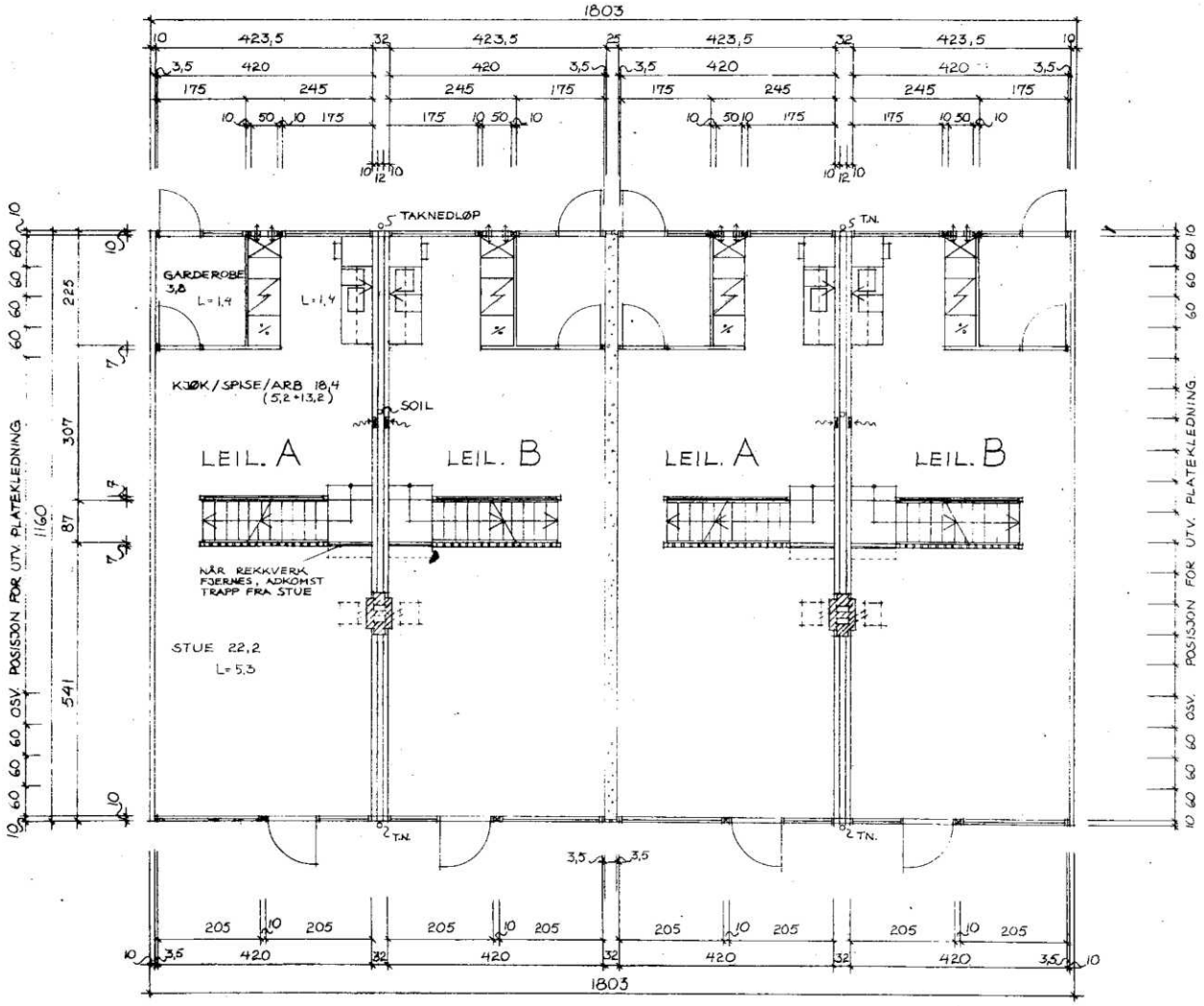
PLAN 2.ETG.

	2.ETG.	
22.2 M²	FORELDRE	16.3 M²
16.9	BARN (2)	9.2
3.8	BARN (1)	7.4
	BAD/WC	4.1
	GANG	7.8
2.9		
4.8		
6.9		
4.1		
24.0		

BYGN. JOURNAL NR. 1/84/67
16 JUNI 1969
SAK NR. 244
I MØTE 24/6-69.

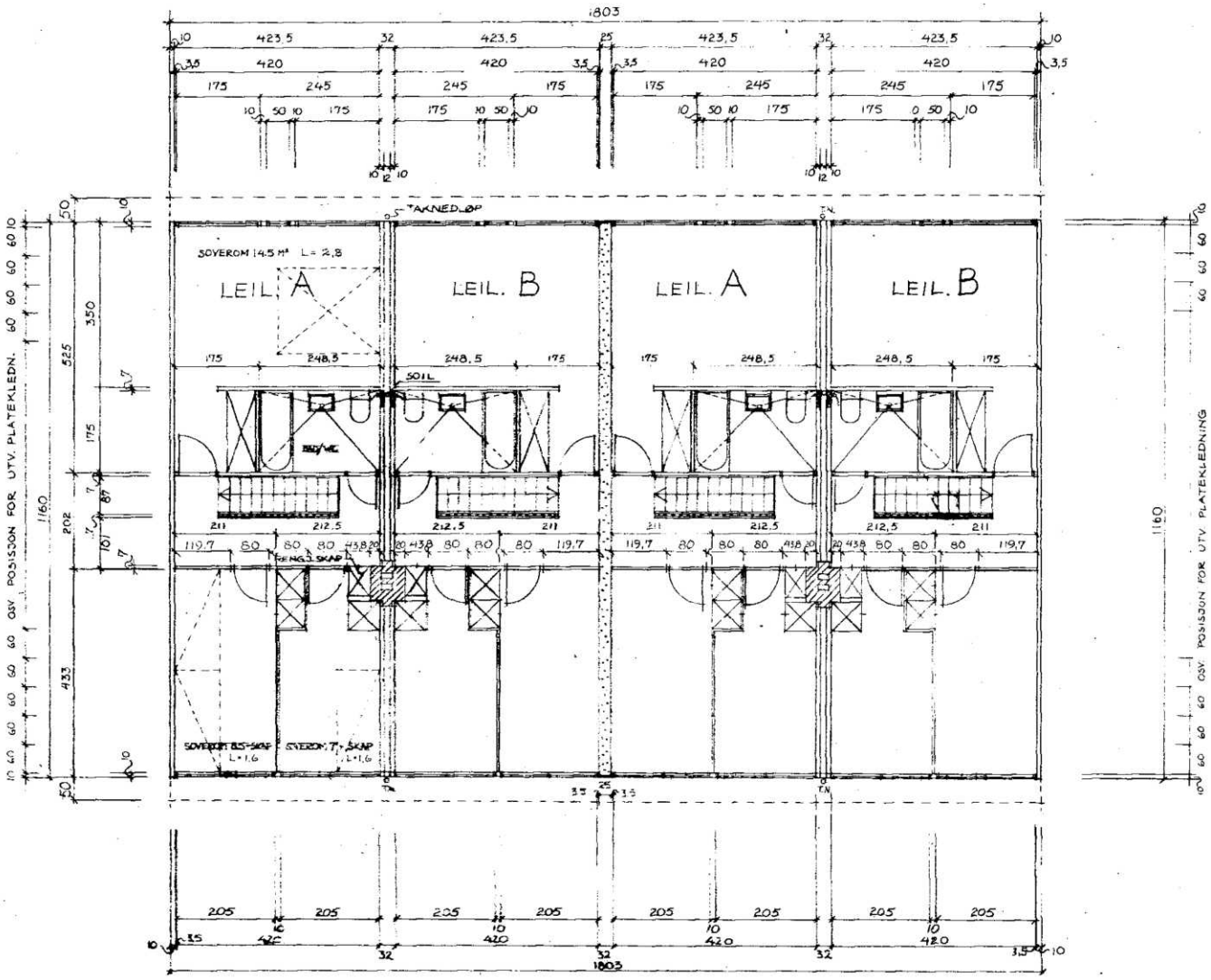
REKKEHUS

M. STK = 1:100 OSLO: 23/4-69 ARK. MNAL HERMAN R. RISENG



11.10
RETTET 4.10.68

N. FINSTAD
PLAN 1 ETG
MÅL: 1:100
OSLO 19.9.68
HERMAN R. RISENG ARKITEKT M.N.A.L.
5952



RETTET 4.10.68

N. FINSTAD

PLAN 2ETG

MSTK: 1:100

OSLO: 19. 9. 1965

HERMAN R. RISENG
ARKITEKT M.N.A.L.

K057

Nordre Follo [illegible] Dagbok nr. 1678 19 71 - 72

FESTEKONTRAKT

Morten Tidemann Pedersen 09036549354 10.

Mellom gårdbruker Arne Fredrik Strand som grunneier ...og.Vera.Eriksen.....

.Atriumvegen.4.H,..Ski..... som fester er dags dato inngått slik festekontrakt:

1. Grunneieren bortfester til festeren det til rekkehus ...nr. 62 D.....

   tilhørende areal, parsell feste nr. ..142.. og .1/4.. andel av parsell feste nr. ..138.

   — begge av Nordre Finstad, gnr. 137, bnr. 1, i Ski for en festeavgift av kr. ...185,-.. pr. år.

   Beløpet inkluderer betaling for tomtens andel av den grunn som etter reguleringsplanen er medgått til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v., jfr. pkt. 2 siste avsnitt. Festeavgiften betales forskuddsvis den 15. januar hvert år, første gang ved kontraktens underskrift med relativ del. Festeavgiften betales fra 1.jan.1970.

2. Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år — første gang 10 år etter festekontraktens opprettelse. Slik regulering skjer på grunnlag av lovlige endringer av rentesatsen for bortfeste eller i det alminnelige rentenivå og/eller på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen, hvorunder utgangspunktet er konsumprisindeksen ved festekontraktens inngåelse. Blir partene ikke enige om den nye avgift og fastsettelsen av denne er ubundet av prisforskrifter, skal denne fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav 1 oppnevnes av grunneieren, 1 av festeren og 1 av herreds-(by-)retten. Skjønnet er endelig og bindende for partene. Utgiftene ved skjønnet deles likt på fester og grunneier.

   Ved festeavgiftens beregning medregnes i tomtens areal, friarealer og andre arealer til felles benyttelse med sin relative andel.
   Det gjelder den grunn av det samlede byggefelt som er regulert til veier, åpne plasser og lekeplasser m. v. Arealet utskilles som eget bruksnummer og grunneieren tinglyser erklæring om at arealet er veigrunn, regulerte åpne plasser og lekeplasser som etter reguleringsplanen for Nordre Finstad tilligger festeparsellene 1—260 som fellesareal for like deler.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder eieren seg 1. prioritets panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til offentlige banker eller til andre låneinstitusjoner, har grunneieren til enhver tid dog bare 1. prioritets panterett for forfallen festeavgift for inntil 1 år foruten retten til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål, å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

4. Festetiden er 99 år.
   Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av daværende fester eller dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på vilkår som i mangel av enighet, fastsettes som i pkt. 2 omhandlet.

   Hvis festeren ikke vil nytte sin rett etter foranstående, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren, å fjerne all bebyggelse på tomten.
   I festetiden påhviler det festeren å dekke alle repartisjoner til gateutvidelse m. v. samt skatter og avgifter, også eiendomsskatt og formuesskatt på grunnen eller andre forpliktelser som måtte bli pålagt grunnen på samme måte som om han hadde vært eier.

5. Festeren er berettiget til å overdra og pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. Overdragelse av festeretten er dog betinget av grunneierens samtykke som ikke kan nektes uten på saklig grunnlag. I tilfelle tvangssalg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Allonge til festekontrakt av 4.1.1971 mellom gårdbruker Arne F. Strand og Vera Eriksen, transportert til Sverre Breivik.

Som ny fester godtar jeg forpliktelsene etter festekontrakten.

Som grunneier samtykker jeg i foran nevnte transport.

Ski, den 10/3.73.....

Arne F. Strand
Arne F.Strand

Jan Sverre Breivik
Sverre Breivik.

Det attesteres at grunneieren Arne F.Strand og festeren Sverre Breivi har underskrevet foranstående påtegning.

Ski den

For Arne F. Strand
HJ. R. ELSTAD
H.R. ADVOKAT
Klingenberg-gt.5 Oslo 1

TERJE HENNANG
Advokat M.N.A.
SKI

Ovenstående påtegning er tinglyst
ved Indre Follo sorenskriveri 22/6-1973
ekstrahert og protokollert.
Gebyr kr. 30,- betalt,

Nærværende festekontrakt transporteres herved til Einar Jan Engebretsen.

Ski, den 12. desember 1974.

Jan Sverre Breivik
Jan Sverre Breivik.

Festekontraktens forpliktelser godtas.

Ski den 12. desember 1974.

Einar Jan Engebretsen
Einar Jan Engebretsen.

Transporten av festekontrakten fra Jan Sverre Breivik til Einar Jan Engebretsen godtas.

Ski, den 18. desember 1974.

Arne F. Strand
Arne F. Strand.

Dagbok nr. 6326 19 78

Påtegning på festekontrakt vedr. feste nr. 142 og 1/4 av feste nr. 138, begge av gnr. 137 bnr. 1 i Ski.
Ved en eventuell innløsning av tomten, jfr. festekontraktens § 10, har grunneieren panterett for kjøpesummen med prioritet etter lån kr. 140.000,- i Norske Folk Livs- og Pensjonsforsikring A/S.

Ski, den 30/8 1978.

Arne F. Strand

Arne F. Strand
grunneier

Arne F. Strands underskrift bekreftes:
Tid og sted som ovenfor.

IVAR ELSTAD
H.R. ADVOKAT
Kirkebergs-gt.5 Oslo 1

RETT GJENPART
BEKREFTES.
Oslo, den 4.9.1978
Norske Folk
Livs- og Pensjonsforsikring A/S
for adm. direktør

Vedlegg til festekontrakt over feste nr 142 og 1/4 del av feste nr 138 - begge av gnr 137 bnr 1 i Ski kommune.

Nærværende festekontrakt tiltransporteres Kai B. Svendsen.

Kolbotn den 18.5.88

Uno Grundtjernlien

Mariann Grundtjernlien.

Festkontraktens forpliktelser godtas:

Kai B. Svendsen

Som grunneier samtykkes herved i ovennevnte overdragelse:

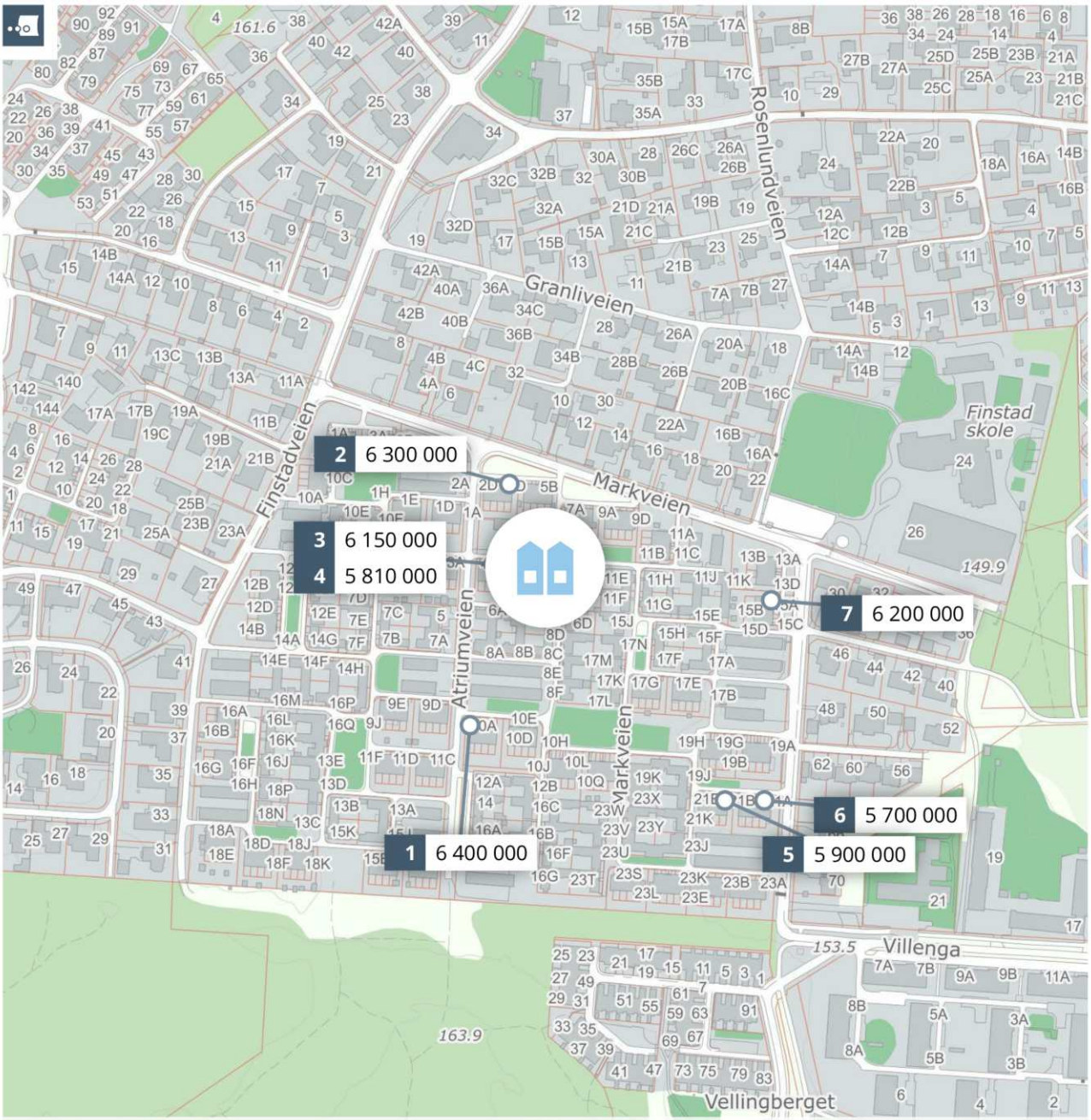
Kolbotn den 20/7-88

for Arne F. Strand.

DAGBOKFØRT

25.07.88 11067

SORENSKRIVEREN
I INDRE FOLLO



Meglers verdivurdering

ATRIUMVEIEN 4 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.06.2026

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: Anna Louise Undén.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Atriumveien 4 H, 1406 SKI

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1971

GNR 137 BNR 1 FNR 142 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Atriumvegen

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	41 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	21 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	1 300
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Atriumveien 10 A 140 m² 1971	106 m²	3 sov		27.04.2026	6 150 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**45 714**
2	Atriumveien 2 D 139 m² 1971	97 m²	3 sov		06.12.2025	6 450 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**45 324**
3	Atriumveien 4 C 140 m² 1970	95 m²	3 sov		12.05.2026	6 250 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**43 929**
4	Atriumveien 4 C 140 m² 1970	95 m²	3 sov		26.09.2024	5 950 000	**5 810 000**	0	5 810 000	**41 500**
5	Markveien 21 E 139 m² 1971	97 m²	3 sov		09.09.2025	5 950 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**42 446**
6	Markveien 21 A 140 m² 1970	97 m²	3 sov		22.01.2026	5 390 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**40 714**
7	Markveien 15 A 139 m² 1970	103 m²	3 sov		13.04.2026	6 200 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**44 604**

Enderekkehus, i et svært ettertraktet og familievennlig område på Finstad, i Ski. Med kort avstand til Ski sentrum, som byr på en rekke servicetilbud. 1. etasje byr på lyse oppholdsrom med en romslig stue, samt kjøkken med spisestue, entré og utgang til boligens terrasse, hage og bod. 2. etasje består av 3 soverom og et bad. Trappen ned til kjelleren leder deg til en stor kjellerstue med gode møbleringsmuligheter. I kjelleren finnes også badstue, vaskerom, lagringsplass og et bad.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2014		01.07.2014	-	3 170 000	-	3 170 000	2
17.12.2001	15.01.2002	10.04.2002	1 550 000	1 600 000	-	1 600 000	
05.10.1995		05.10.1995	-	735 000	-	735 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Rekkehus til salgs i Atriumvegen grunnkrets nå

2
rekkehus til salgs

6.3M
6.1M
5 920 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Rekkehus solgt i Atriumvegen grunnkrets siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

5.8M
5 756 000 Prisantydning i snitt
5 731 000 Salgspris i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 868 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd

41 727 Atriumveien 4 H Totalpris 5 800 000
40 906 Atriumvegen grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Atriumveien 4 H , 1406 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 1, fnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22708-1003 **Eiendomsverdi ref nr:** UH9957

Foretak: L.A TAKST & EIENDOM AS **Takstingeniør:** Jonas Askjellrud **Vår ref:** Jonas Askjellrud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig

Jonas Askjellrud

Jonas Askjellrud
Uavhengig Takstingeniør
Jonas@la-takst.no
984 45 711

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

L.A TAKST & EIENDOM AS
Vestbyveien 79B
1914 YTRE ENEBAKK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan med kaldtloft, bygget i 1971. Sørvendt markterrasse med utgang fra stue, på ca.26 kvm. Utebod for lagring på ca. 4kvm. Parkering i egen garasje i garasjerekke på a.17 kvm. Egen inngjerdet hage forøvrig med noe gressplen og beplantning.

Adresse: Atriumveien 4H
Postnummerområde: 1406 SKI
Grunnkrets: Atriumvegen
Kirkesogn: Ski
Valgkrets: Hebekk
Tettsted: Ski

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det presiseres at gjeldende krav til isolasjon, lufttetthet og øvrige tekniske forhold er vesentlig strengere enn de krav som gjaldt ved oppføring.

Boligen er over tid delvis modernisert og vedlikeholdt. Gitt bygningens alder og konstruksjonsmessige utførelse må det imidlertid påregnes behov for ytterligere oppgraderinger, oppussing og løpende vedlikehold, herunder tiltak som kan følge av normal elde og slitasje.

Oppbygning av yttervegger, herunder type, utførelse og mengde isolasjon, er ikke kjent og kan ikke fastslås med sikkerhet uten destruktive undersøkelser, som ikke er foretatt. Vurderingene er
basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, jf. NS 3600. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonen, og det er ikke foretatt kontroll av skjulte eller
utilgjengelige konstruksjonsdeler. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike
bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått og beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus oppført på støpt betongplate på mark, med kjellervegger mot terreng utført i siporex. Yttervegger over terreng er oppført i bindingsverk og kledd med utvendig trekledning.

Bygningen har oppbukket tretak med kaldt loft, og som er tekket med PVC-membranfolie, med taksluk og innvendige nedløpfor overvann.
Vinduer og balkongdør er hovedsakelig med 2-lags isolerglass, hvor flere er skiftet ut i senere tid. Eiendommen har markterrasse på ca. 26 m², med utgang fra stue. Området består i hovedsak av boligbebyggelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv:
Kjeller: Parkett i kjellerstue, fliser i bod, badstu og bad, råbetong i boder
1.Etasje: Laminatgulv
2.Etasje: Vegg til vegg teppe i gang, parkettgulv på soverommene og fliser på bad

Vegger:
Kjeller: Malt trepanel, pussede og malte murflater, baderomsplater på bad
1.Etasje: Slette malte flater, flater med strietapet, spileplater på vegg i stue
2.Etasje: Malt trepanel i gang, slette malte vegger på mindre soverom, kombinasjon av slett malt vegg ig brystningspanel på stort soverom, fliser på bad

Himlinger:
Kjeller: Malt og umalt trepanel, slette himlingsplater på bad
1.Etasje: Malt trepanel
2.Etasje: Malt trepanel i gang, Slette malte himlinger

Boligen har slette fyllingsdører i kjelleren og profilerte fyllingsdører for øvrig.

Boligen har malt tretrapp.
Trappeløp til kjeller: Trappetrinn belagt med laminat
Trappeløp til 2.Etasje: Belagt med teppe.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.Etasje:

Veggene har fliser. Malt innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er downlights i himling.

Bad kjeller:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2007 av merket Sentrum Bygg..

Innredningen har mørke (malte) profilerte fronter, enkelte overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt
oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.

Atriumveien 4H, 1406 SKI

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Atriumveien 4H, 1406 SKI

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Johanne Agnes Eidevik
v/Brænds

Vår dato: 16.06.2026

Salg av eiendommen gnr. 137, bnr. 1, fnr. 142 i Nordre Follo

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til anna.unden@privatmegleren.no

Festeavgift	Kr. 1714,- pr. år
Restanse festeavgift	Kr. 3428,-
Festeavgift ajour, betalt for år:	2024 (mangler 2025 og 2026)
Neste regulering av festeavgift	2030
Reguleres iht. konsumprisindeks	X Ja Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	Nei
Eierskiftegebyr	2.500,- Faktura sendes
Krever grunneiers samtykke ved tinglysning	Ja, signert på stedet.
Ev. øvrige kjente forhold eller andre avtaler av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Anna Louise Undén
Eiendomsmegler
Mobil: +47 41 22 60 58
E-post: anna.unden@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

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:
Atriumveien 4 H, 1406 Ski
Gnr. 137, Bnr. 1, Fnr. 142, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Anna Louise Undén

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 412 26 058

E-post: anna.unden@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.
