

Olaus Hansens vei 17



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
30	Plantegninger
35	Eiendommen
42	Vedlegg



Om boligen

Olaus Hansens vei 17 er en teglsteinsvilla med herskkelig preg oppført i 2007. Eiendommen har en rolig, skjermet og barnevennlig beliggenhet øverst i Øvreskogen på Oppegård. Boligen ligger usjenert til i blindvei og området grenser mot friområder og det er kort vei til lysløype med turmuligheter både vinter og sommer samt nyere idrettsanlegg med kunstgressbane.

Boligen fremstår lys, romslig og velholdt. Familievennlig planløsning over to plan og inneholder to stuer, tre soverom + kontor, 2 badrom, vaskerom med egen utgangsdør, velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens/Miele og godt med lagringsplass.

Flat, luftig og romslig tomt i to nivåer - fritt for innsyn fra naboer. Uteområdet er velstelt og har i tillegg flotte blomsterbed og et drivhus. Sol til kl. 22:30 midtsommer.

Olaus Hansens vei 17, 1415 Oppegård

Prisantydning	13 500 000,- + omk
Omkostninger	351 492,-
Totalpris	13 851 492,-
Kommunale avgifter	13 916,- pr. år.
P-rom	194 m2
Bruksareal	206 m2
Soverom	3
Eierform:	Selveier
Byggeår	2007



Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF
91 51 48 22
bent.norderhaug@nord-em.no

Ola Presterud

Eiendomsmegler MNEF
92 25 92 10
ola.presterud@nord-em.no























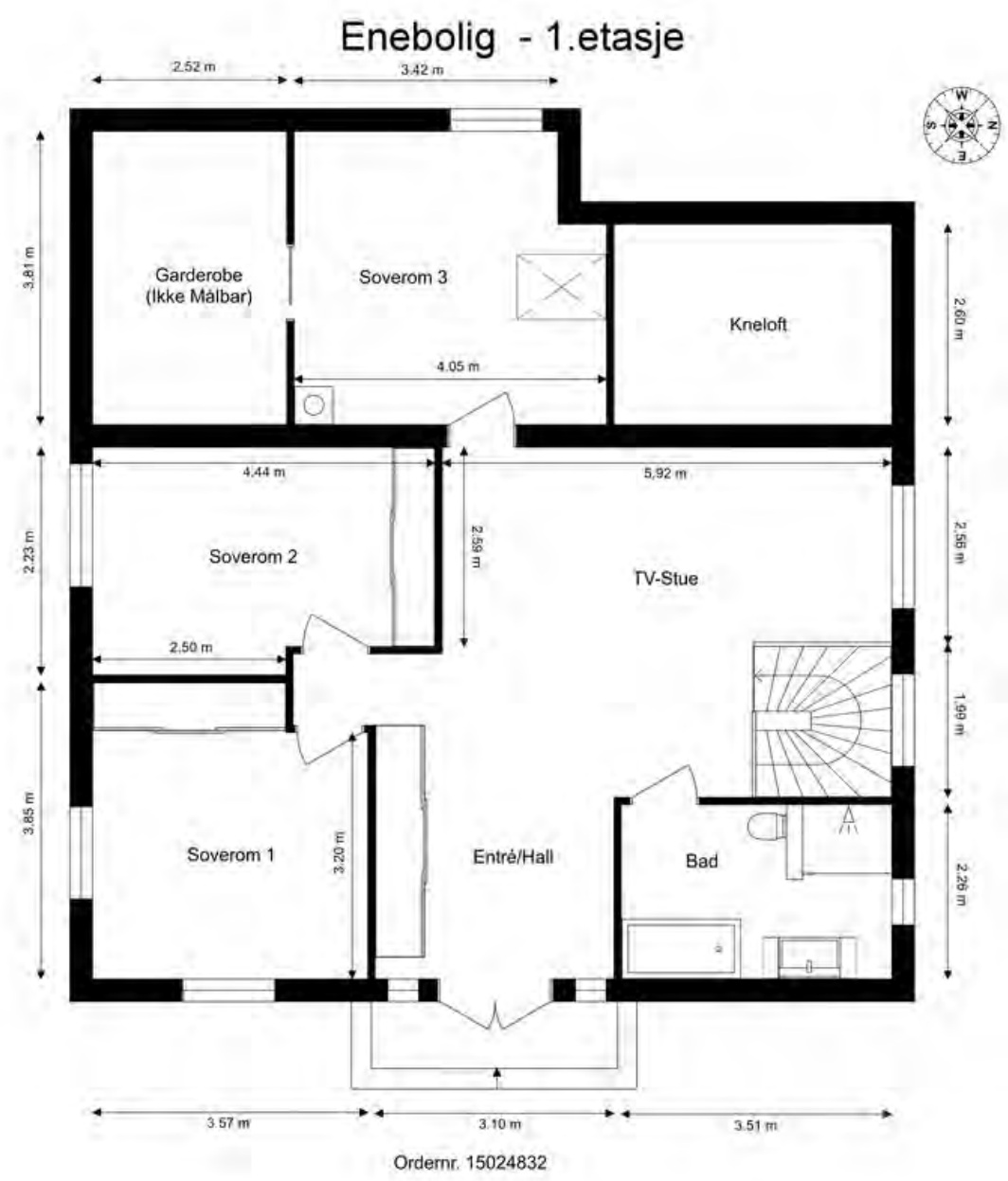


Plantegninger

Plantegning underetasje



Plantegning 1. etasje



Plantegning garasje



Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N



Eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig, skjermet og barnevennlig beliggenhet øverst i Øvreskogen på Oppegård. Boligen ligger usjenert til i blindvei og området grenser mot friområder med kort vei til lysløype med turmuligheter både vinter og sommer samt flott nyere idrettsanlegg med kunstgress- og grusbane. I umiddelbar nærhet fra boligen ligger det barnehager, lekeplasser, 18-hulls golfbane og helårs oppvarmet fotballbane.

Golfbanen brukes også aktivt vinterstid med både akebakker og lysløpe med oppkjørte og preparert langrenns- og turløyper. En joggetur eller skitur i marka kan tas rett fra eiendommen til hyggelig og naturskjønne omgivelser. Oppegård er kjent for sitt inkluderende og aktive miljø, det er gode tilbud til alle alderstrinn. Meget gode oppvekstvilkår for barna og hele familien. Nærbutikk med Kiwi på Oppegård senter. Kina restaurant og 2 sushi og wok restauranter. Nylig oppusset Menybutikk med lekker ferskvaredisk, helsesenter med lege, fysioterapi, tannlege og apotek på Greverud. Kolbotn sentrum er en kort kjøretur unna og tilbyr kulturhus og kjøpesenter med omlag 60 ulike butikker, kaféer og restauranter, samt et godt og variert utvalg av servicetilbud.

Oslo sentrum er ca. 20 minutter med bil unna og ca. 22 - 25 minutter med tog.

Øvreskogen sogner til Greverud barneskole. Det er flere private- og offentlige barnehager i nærområdet. Offentlig kommunikasjon med buss fra Greverud skole og tog fra Oppegård stasjon. Gode kjøre og sykkelveier til Vinterbro og til Nesset/Breivoll. Bademuligheter og fine plenområder ved Tussetjern, en liten spaser eller sykkeltur unna.

Naboene i Olaus Hansens vei er av den aktive typen og består av godt etablerte familier. Mange har et stort engasjement i Oppegård idrettslag som enten trener eller støtteapparat på grasrotnivå.

Adresse

Olaus Hansens vei 17
1415 Oppegård

Matrikkel

Gnr. 244 bnr. 971 i Nordre Follo kommune

Innhold

1. etasje: Entré/hall, bad, tv-stue og 3 soverom. Adkomst til loft via luke med nedfellbar trapp på soverom 2 samt via luke i vegg i hall.

Underetasje: Gang, bad, vaskerom, kontor, stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning, bod og vinrom. Vinrommet har eget kjøleanlegg. Utgang fra stuen til vestvendt platting på ca 52 kvm.

Primærrom 194 kvm. Bruksareal 206 kvm. Det henvises til tilstandsrapport fra Anticimex (datert 18.11.2022) for spesifikasjon av primærrom og sekunderrom. Deler av 1. etasje er ikke målbar grunnet lav takhøyde (den totale gulvflaten er målt til ca 102 kvm).

Dobbelgarasje med følgende mål: 5,8x5,75 meter. Det er kryptloft i garasjen for oppbevaring.

Standard

Eiendommen fremstår velholdt, lys og tiltalende. Solid konstruksjon i teglstein.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert glassplate mellom benkeplate og overskap med stikkontakter samt belysning over benkeplate. To kjøleskap- og koketopp fra Siemens. Oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, kaffemaskin og varmeskap fra Miele. Godt med skaplass til masse utstyr og servise. Fritthengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflater belagt med parkett med gulvvarme. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights samt integrerte høyttalere.

Baderom 1. etasje med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights og integrerte høyttalere. Vegghengt innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassdør med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Innebygget badekar med ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil i himling. Etablert skittentøyssjakt til vaskerom i u. etasjen.

Baderom i underetase med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights samt integrert høyttaler. Vegghengt innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassdører med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil i himling.

Vaskerom i underetasje med flislagt gulv med gulvvarme. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Vaskerommet har egen utgangsdør som er godt å ha som en sluse når man har vært på tur. Innredning med heldekkende nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling. Varmtvannsbereder på ca 287 liter fra 2016. Sentralstøvsuger plassert på vaskerommet med uttak i begge etasjer.

Overflater består av parkett og fliser på gulv, vegger og himlingsflater i glatte, malte flater med stedvise downlights.

Sammendrag av tilstandsgrad

Det er avholdt tilstandsrapport der diverse bygningselementer er undersøkt og definert ut fra tilstandsgrader. Tilstandsgrader beskriver på en visuell måte en tilstand eller risiko opp mot et referansenivå.

Bygningssakkyndige har vurdert 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.

TG0 eller TG1: 76%. TG2: 17%. TGIU (ikke undersøkt): 7%. TG3 er ikke benyttet.

Det er gitt verdibevis for drenering. Med verdibeviset får dere dekket reparasjon av dreneringen hvis vann trenger inn i boligen. Dette forutsetter at dere kjøper boligkjøperpakke fra IF gjennom eiendomsmegler eller forsikrer huset med superforsikring i IF. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Utstyr

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger eiendommen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

I underetasjen medfølger ikke 2 stk liftgardiner (brun/rosa) og 2 stk stuegardiner. I 1. etasje medfølger ikke 2 stk soveromsgardiner og 2 lamper på 2 barnerom. I garasjen medfølger ikke stativ for verktøy som står på veggen.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras med gjenstående leverandørgaranti. Se for øvrig standardliste over løsøre og tilbehør som følger vedlagt salgsoppgaven.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 2007.
Gulv på grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein. Glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Takvindu med karmen av tre og to-lags glass.

Frittstående garasje oppført i 2007.
Frittstående garasje i tre-/murkonstruksjon. Det er elektrisk leddport og belysning. Kryploft i garasen for ekstra oppbevaring.

Se tilstandsrapport for detaljer.

Oppvarming/teknisk

Gulvvarme i entré, hall, tv-stue og bad i 1. etasje og i hele underetasjen foruten bod.

Luft til luft varmepumpe plassert på kjøkken.

Skorstein utført i elementpipe tilkoblet peis med innsats som er gjennomgående fra

stue og kjøkken. Ildstedet har god trekk.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i underetasjen.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 786 kvm.
Tomten er tilnærmet flat i to nivåer.

Luftig og romslig tomt, fritt for innsyn fra naboer. Uteområdet er velstelt og har i tillegg flotte blomsterbed og et drivhus. Her etableres gode sommerminner i den deilige hagen med sofagruppe og stort spisebord. Hyggelig utsyn fra hage og den store plattingen på hele 52 kvm. Her har du solen til den går ned ca kl. 22:30 midtsommer.

Parkering

Dobbelgarasje og romslig, steinlagt gårdsplass med plass til flere biler.

Adgang til utleie

Boligen har ingen utleiedel. Hele boligen kan fritt leies ut til boligformål.

Løpende kostnader:

Kommunale avgifter utgjør ca kr. 13 916,- pr år.
Strømforbruk er oppgitt til ca 29 000 kWh pr. år.
Forsikring kr. 3 500,- pr år (kun bygning).
Kostnad for kabel-tv/internett fra Canal Digital kr. 6 000,- pr år.

Boligen er ikke koblet opp til Fiber, men det er etablert føring frem til huset.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 2007

Eier

Anne Lene N Romano
Jonathan Uy Romano

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht gjeldende reguleringsplan.

Kommuneplan for Nordre Follo 2023-2034 er under arbeid.

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter).

Tinglyste rettigheter og servitutter

I forbindelse med registrering av grunn i februar 2006 ble det tinglyst en erklæring/avtale som omhandler blant annet bestemmelse om bebyggelse samt bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger.

Kopi av erklæringen kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for enebolig (datert 21.06.2010) foreligger.

Ferdigmelding etter oppføring av garase (datert 16.06.2011) foreligger.

Beregnet totalkostnad

13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr kjøpte)
172,- (Pantattest kjøper)
337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

351 492,- (Omkostninger totalt)

13 851 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med If tilbyr vi våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en motvekt til selgers boligselgerforsikring og anbefales av oss. Kjøper kan velge mellom ordinær boligkjøperforsikring eller å kjøpe boligkjøperpakken. Sistnevnte inkluderer blant annet husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning og flytteforsikring, i tillegg til ordinær boligkjøperforsikring.

Finansiering

Nord Eiendomsmegling anbefaler våre kunder å snakke med Handelsbanken Kolbotn ved spørsmål om finansiering. Handelsbanken holder til på Rosenholm Campus og er et fysisk bankkontor som stiller opp for våre kunder. Kontakt megler for mer informasjon.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Det forutsettes at kjøper innbetaler fullt oppgjør til meglers klientkonto senest dagen før avtalt overtagelse. På samme tidspunkt skal kjøpers pantedokument være meglers oppgjørsavdeling i hende. Det skal ikke betales forskudd på kjøpesum. Innbetalinger skal skje fra kjøpers egen konto eller egen konto i norsk finansinstitusjon.

Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

Andre opplysninger

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at det er observert skjeggkre i boligen.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Som budgiver hos oss kan du kreve at alle bud blir dokumentert og fremlagt. Det betyr at du som budgiver må akseptere at deler av ditt bud kan bli fremlagt for øvrige budgivere. Det henvises til forbrukerinformasjon om budgivning. Vi anbefaler at alle bud leveres via budknappen på annonsen på FINN.no. Dette er en enkel og sikker løsning hvor du identifiserer deg med Bank-ID. Vi kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Det presiseres at alle bud må ha minst 30 min akseptfrist fra innlevering. Hemmelige bud eller bud med

hemmelige forbehold vil ikke bli behandlet og dette er i tråd med avtale mellom selger og meglerforetaket. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål eller dersom du ikke har anledning til å legge inn bud elektronisk. Da løser vi dette manuelt.

Overtagelse

Angi ønsket overtagelse i ditt bud.

Lovgivning

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven og overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene slik som salgsoppgave, selgers egenerklæring, tilstandsrapport, kommunale opplysninger etc. Kjøper anses kjent med alle forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet her kan ikke påberopes som mangler. Derfor må kjøper lese dokumentene grundig og stille spørsmål til eiendomsmegler dersom noe er uklart.

Alle interessenter anmodes om å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med fagkyndig. Dersom kjøper skulle velge å kjøpe eiendommen usett, kan ikke kjøper gjøre gjeldene som mangel noe han burde ha blitt kjent med på visning.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder dersom det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dett gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det virket inn på avtalen at opplysning ikke ble gitt eller at feil opplysning ikke ble rettet opp i tide på en tydelig måte. En brukt bolig har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på mer enn 2% og mer enn 1 kvm. Ved beregning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Tillegg til lovgivning dersom kjøper ikke er forbruker Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er" og selgers ansvar er da begrenset, jfr. Avhendingsloven (ahl) §3-9, 1. ledd 2. punktum. Ahl §3-3 (2) om arealavvik fravikes og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter ahl §3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Nord Eiendomsmegling AS fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Oppdragsansvarlig

Nord Eiendomsmegling
Trelastveien 8 A
1415 Oppegård
Foretaksregistrert orgnr: 929451422



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olaus Hansens vei 17
1415 Oppegård
Gnr./Bnr.: 244/971
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 206 m² (P-rom: 194 m²/S-rom: 12 m²)
Garasje
Bruksareal: 33 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 33 m²)

Befaring

Befaringsdato: 16.11.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp honsontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkernes som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med sno på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.11.2022
Referansenummer	15024832
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-22-0021
Hjemmelshaver/selger	Anne Lene N Romano/Jonathan Uy Romano
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Jonathan Uy Romano
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	18.11.2022 10.40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Olaus Hansens vei 17
Postnummer/sted	1415 Oppegård
Kommune	3020 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	244/971
Tomt	Eiet tomt: 786 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2007		
Garasje	2007		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Olaus Hansens vei 17 på Oppegård syd-øst i Nordre Follo kommune. Eiet tomt opparbeidet med steinlagt gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Parkering i dobbelgarasje(5,8x5,75 meter) samt oppstillingsplasser i gårdsplass.

Enebolig fra 2007. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein. Glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Takvindu med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

Enebolig over to etasjer samt råloft.

Boligen består av:

1.etasje: Entré/hall, bad, tv-stue, tre soverom og garderobe(ikke målbar).

U.etasje: Gang, vaskerom, bad, bod, kontor, vinrom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til vest-vendt platting på ca 52 m².

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med peis med innsats og luft-luft varmepumpe.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - 1.etasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	7	
		Sanitærutstyr / innredning	7	
		Overflater gulv	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Bad - U.etasje		Fallforhold (gulv)	7	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Vaskerom - U.etasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	13	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	13	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.etasje	91	91	0	Entré/hall, bad, tv-stue og tre soverom	
U.etasje	115	103	12	Gang, bad, vaskerom, kontor og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning	Bod og vinrom
SUM	206	194	12		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.etasje	33	0	33		Garasje
SUM	33	0	33		

Kommentarer til areal

Innvendig trapp er medregnet i boligens primærareal.

Deler av 1. etasje er ikke målbar grunnet lav takhøyde, den totale gulvflaten er målt til ca 102 m².

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - 1.etasje

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights og integrerte høyttalere. Vegghengt innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassdør med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Innbygget badekar med ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Etablert skittentøyssjakt til vaskerom i u. etasjen.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
		Fukt i tiliggende konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,0 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 8,1 grader C.
	TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det Sluket er plassert under innbygget badekar. Vannsøl/lekkasje fra annet sted i rommet vil ikke komme til avrenning i sluket.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Anbefales holdes under oppsyn.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er korrekt. Anbefales holdes under oppsyn.
	Fallforhold (gulv)	TG 2 er satt på det grunnlag av at lekkasjevann fra andre steder i rommet utenom selve dusjsonen ikke har mulighet til å nå sluk grunnet motfall. Det er etablert sluk under innebygget badekar med manglende tilkomst for vann. Anbefales etablert spalte for vann mellom gulv og flis på badekar.

Bad - U.etasje

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights samt integrert høyttaler. Vegghengt innredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassdører med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 42,8 %, temperatur 25,3 grader C og duggpunkt 11,9 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Gått skall av to fliser i dusjsone mot vaskerom. Vurdert til å være kosmetisk.
	Overflater gulv	Riss/sprekk i en flis ved sluk. Anbefales holdes under oppsyn.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er korrekt. Anbefales holdes under oppsyn. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Vaskerom - U.etasje

Vaskerom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Innredning med heldekkende nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordeleskap for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Varmtvannsbereder - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjon	
	Fukt i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 65,3 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 16,1 grader C.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Anbefales holdes under oppsyn.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er korrekt. Anbefales holdes under oppsyn.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert glassplate mellom benkeplate og overskap med stikkontakter samt belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn med nedfelt induksjons topp. To integrerte kjøleskap. Frihengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett med gulvvarme. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights samt integrerte høyttalere.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Overflater gulv	Se punkt overflate gulv under "rom under terreng". Til informasjon: Noe eldre fuktmerker på gulv ved kjøleskap mot ildsted. Dette er gamle fuktmerker fra tidligere defekt fryser.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré/hall/tv-stue. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré, soverom 1 samt 2 og garderobeløsning i garderobe. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater gulv	TG 2 gjelder fliser: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er stedvis niss/sprekker i flisfuger. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TG 2 gjelder parkett: Stedvis noe mindre hakk/merker i overflate.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater belagt med parkett med gulvvarme(utenom bod). Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i alle rom. Profilerte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner	
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjelevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 62,6 %, temperatur 19,4 grader C og duggpunkt 12,1 grader C.
 TG 2	Overflater gulv	Stedvis noe hakk/merker i gulvets overflate.

Loft - uinnredet / råloft

Adkomst via luke med nedfellbar trapp på soverom 2 samt adkomst via luke i vegg i hall.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk
---	-----------	--

Vinrom

Vinrom med eget kjøleanlegg.

	TGIU	Helhetsvurdering	Rommet er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse.
---	------	------------------	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggår utført i elementpipe. Peis med innsats plassert i stue/spisestue.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
---	-----------	--

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rakkverk og håndløper av metall og treverk.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Innvendige trapper
---	-----------	---

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av tre.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: TV-stue og soverom 3.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mm på soverom 3. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
---	------	----------------	---

Etasjeskiller - U.etasje

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og stue.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
---	-----------	---

	Skjevhetmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 8 mm.
---	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg på vaskerom. Hovedstoppekran for vann er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på ca 287 L fra 2016 plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke for avløp er plassert i kum i hage. Luft-luft varmepumpe plassert på kjøkken. Avtrekk på våtrom styres via bryterpanel på vegg utenfor dør til bad, 1. etasje. Vifte plassert på loft over bad, 1. etasje. Sentralstøvsuger plassert på vaskerom med uttak i begge etasjer.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
---	-----------	---

P-ROM

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
1. etasje: 2,38 meter på soverom 1 samt 2. 1,3-2,4 meter på soverom 3. 2,3 meter på bad og 2,38-5,11 meter i øvrige rom
U. etasje: 2,42 meter.

Radon

	TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	------	-------	---

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, u. etasje. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Manglende/løse deksler ved uttak til varmtvannsbereder. Forholdet anbefales utbedres av en kvalifisert fagperson. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	------	--	---

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig forblendet med teglstein.

 TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Takvindu med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

 TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Takvinduer - Dører

 Takvinduer

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Yttertak

Taktekking er fra byggår.
Saltak.
Taket er tekket med betongtakstein.

 TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Takvindu/Overlys - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

 Takvindu/Overlys

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

 TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Observert noe mose på del som vender mot nord. Selv om det ikke er observert synlige skader på befaringstidspunktet, kan dette være med å påvirke levetiden negativt. Tiltak anbefales.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Det registreres stedvis utilstrekkelig fall på takrenner.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vest-vendt flislagt platting på ca 52 m².

 TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting

Utvendige trapper

Trapper av naturstein.

 TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Grunnmur	
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra byggeåret.
Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Se punkt konstruksjoner under "rom under terreng".

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Forstøtningsmurer	
	Forstøtningsmurer	Det er ikke etablert rekkverk på topp av forstøtningsmur. TG1 er gitt på grunnlag av etablert beplantning og derfor ingen naturlig gangsone.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggår.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i tre-/murkonstruksjoner.
Dobbelgarasje med elektrisk leddport og belysning.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Frittstående byggverk	

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.12.2008, arbeidene gjelder opplegg lys loft og ekstra downlights i møne." "Det er fremlagt samsvarserklæring, datert ukjent, arbeidene gjelder opplegg ny kurs for varmekabler i u.etasjen."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert 03.11.2022.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

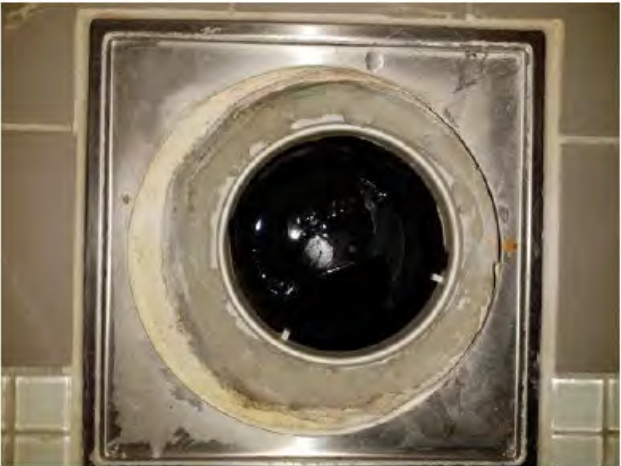
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



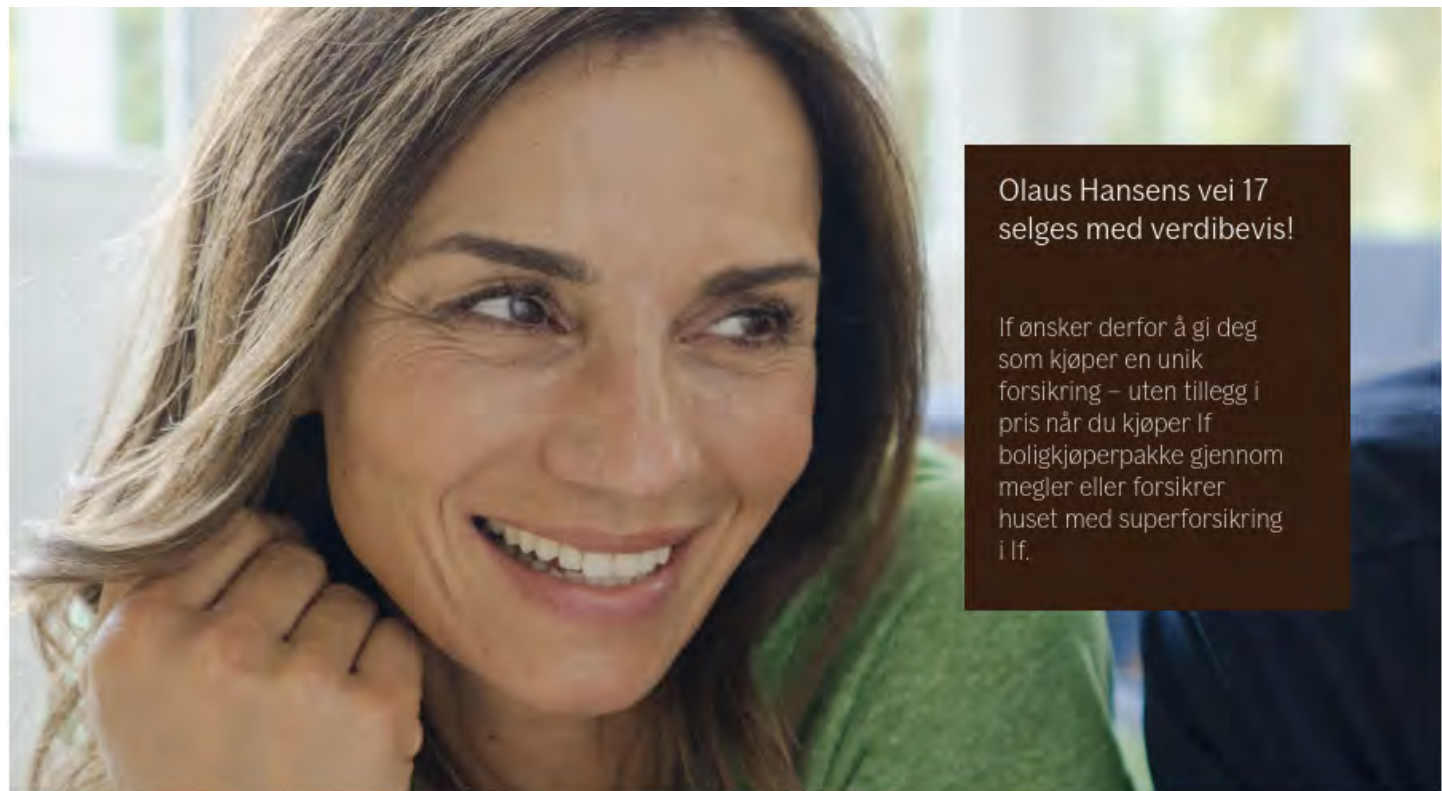
Kommentar - [Sluk bad, u.etasje]



Kommentar - [Sluk, vaskerom]



Kommentar - [Sluk bad, 1.etasje]



Olaus Hansens vei 17
selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg
som kjøper en unik
forsikring – uten tillegg i
pris når du kjøper If
boligkjøperpakke gjennom
megler eller forsikrer
huset med superforsikring
i If.

Verdibevis

for Olaus Hansens vei 17

Hva får du med en utvidet dekning?

	Før	Nå
Drenering	Med vanlig superdekning fikk du erstattet innvendige skader som skyldes at vann kommer inn i bygningen via terreng eller grunn. Dette skyldes ofte at det er tettheter eller brudd på dreneringen. Reparasjon av dreneringen fikk du derimot ikke dekket.	Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av dreneringen hvis vann trenger inn i boligen din.



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 16.11.2022, og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	3220021
Adresse	Olaus Hansens vei 17		
Postnr.	1415	Sted	Oppegård
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brt/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Anne Lene N	Etternavn	Romano
Selger 2 Fornavn	Jonathan Uy	Etternavn	Romano

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar

Ja det er observert sjggkre

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettid: 03/11/2022 13:12:14 (EES-versjon: 2)

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	785.9
Etablert dato	23.02.2006	Historisk oppgitt areal	786
Oppdatert dato	08.03.2013	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/971
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.02.2006	05/02486		244/27 (-786), 244/971 (786)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627449.02	602711.15	0	Ja	785.9	

Tinglyste elerforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROMANO ANNE LENE N F240971*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OLAUS HANSENS VEI 17 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
ROMANO JONATHAN UY F300176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OLAUS HANSENS VEI 17 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Olaus Hansens vel 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1002 Oppegård syd-øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	12 GREVERUD	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16908665		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	21.06.2010
2	16911682		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	19.02.2008

1: Bygning 16908665: Enebolig (111), Ferdigattest 21.06.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	211
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	211
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.03.2007	22.03.2007
Igangsettingstillatelse	05.03.2007	22.03.2007
Midlertidig brukstillatelse	12.11.2007	13.11.2007
Ferdigattest	21.06.2010	25.06.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaus Hansens vei 17	H0101	244/971	211	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	105	0	105	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0

2: Bygning 16911682: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 19.02.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.02.2008	05.03.2008
Igangsettingstillatelse	19.02.2008	05.03.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	244/971	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3020 - 244/971//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrænse - omtvistet	----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrænse - middele nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrænse - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrænse - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		785,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6627449,02	Øst	602711,15
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6627452,34	602693,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		7,99		
2	6627437,23	602693,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		15,11		
3	6627438,16	602728,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		35,84		
4	6627452,56	602729,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		14,40		
5	6627458,94	602723,07	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)		9,83	6,21	
6	6627459,01	602718,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		4,12		
7	6627460,81	602718,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		1,80		
8	6627460,18	602694,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		24,08		



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 03.11.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	971	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olaus Hansens vei 17, 1415 OPPEGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner under bakken	☒ Reguleringsplaner over bakken
☒ Reguleringsplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner bunn
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☒ Bebyggelsesplaner
☒ Bebyggelsesplaner over bakken	☒ Bebyggelsesplaner under bakken
☒ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0217KPLAN2019 (https://www.areasplaner.no/3020/g?PlanId=0217KPLAN2019)
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL OPPEGÅRD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3020/planid/0217KPLAN2019_basemmaleier.pdf
Delarealer	Delareal 786 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/020/g7/funksjon=VisPlan&kommunenummer=0200&navn=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R443000 (https://www.arealplaner.no/020/g7/funksjon=VisPlan&kommunenummer=0200&navn=R443000)
Navn	ØVRESKOGEN, GNR. 44, BNR. 3, 27 MED TILFARTSVEI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.2003
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/020/dokumenter/0246/R443000_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 786 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn FELT D5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Garsjer i boligområder
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Kontor/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Veg
-  Grønnstruktur
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

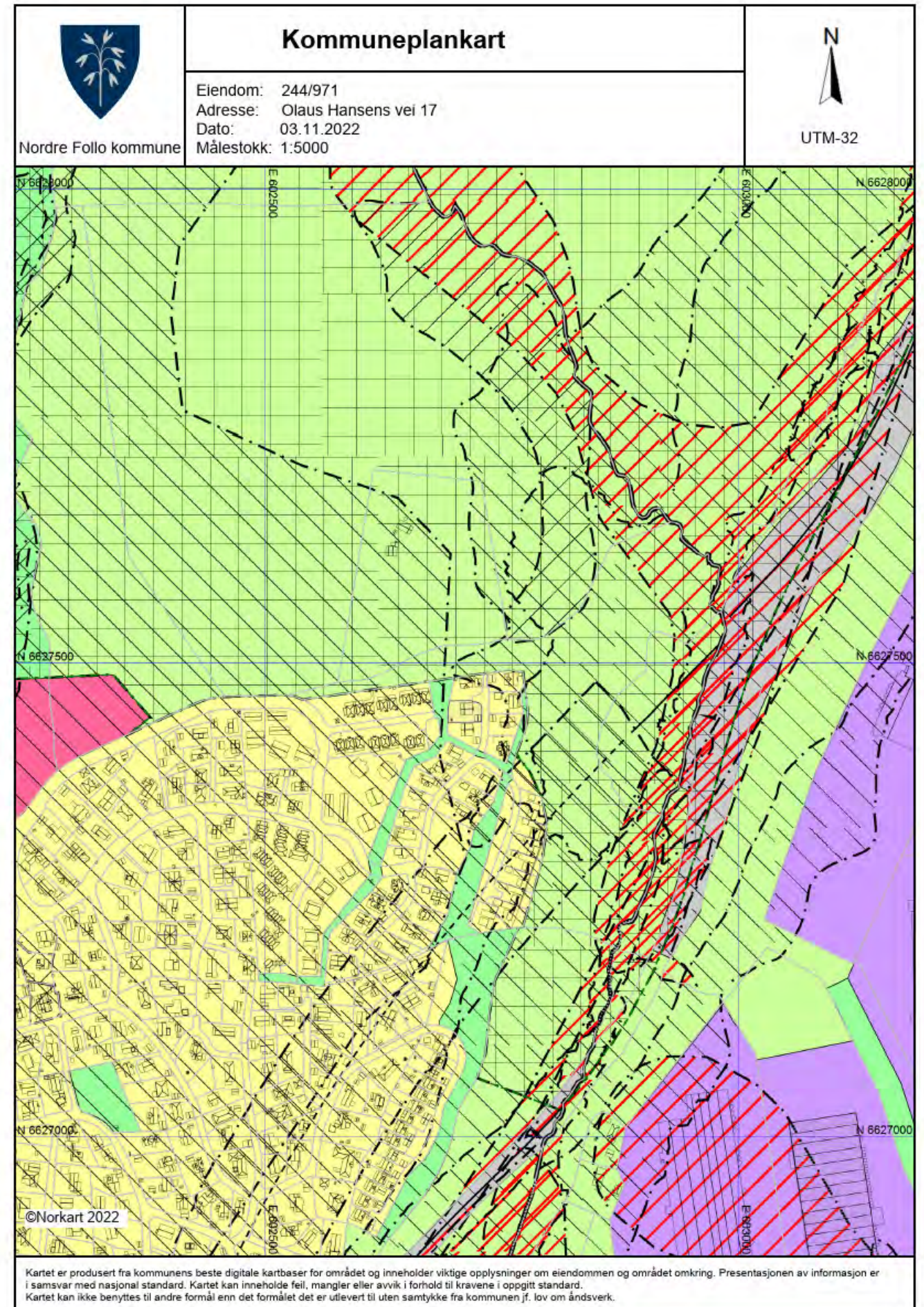
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Trase for jernbane
-  Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje



Tegnforklaring

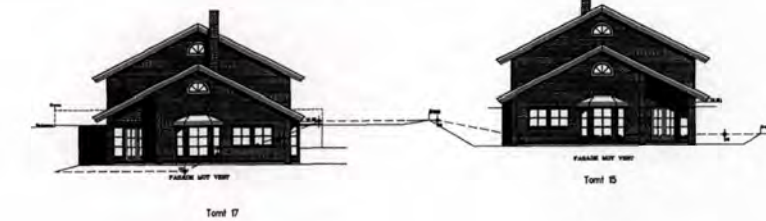
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Forbudsgrense vassdrag
	Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg bro - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Sykkelveg - nåværende
	Sykkelveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Jernbane tunnel - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

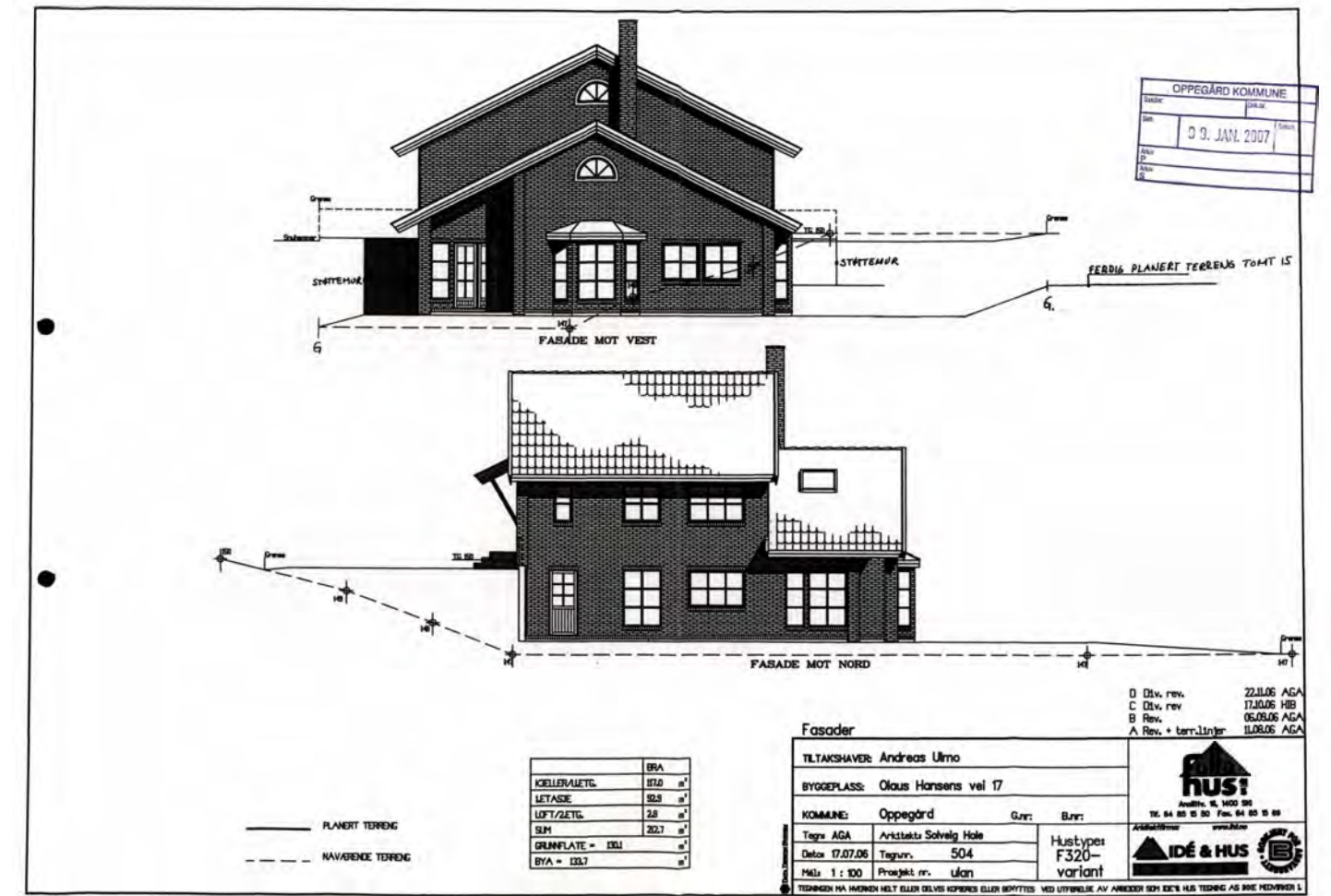
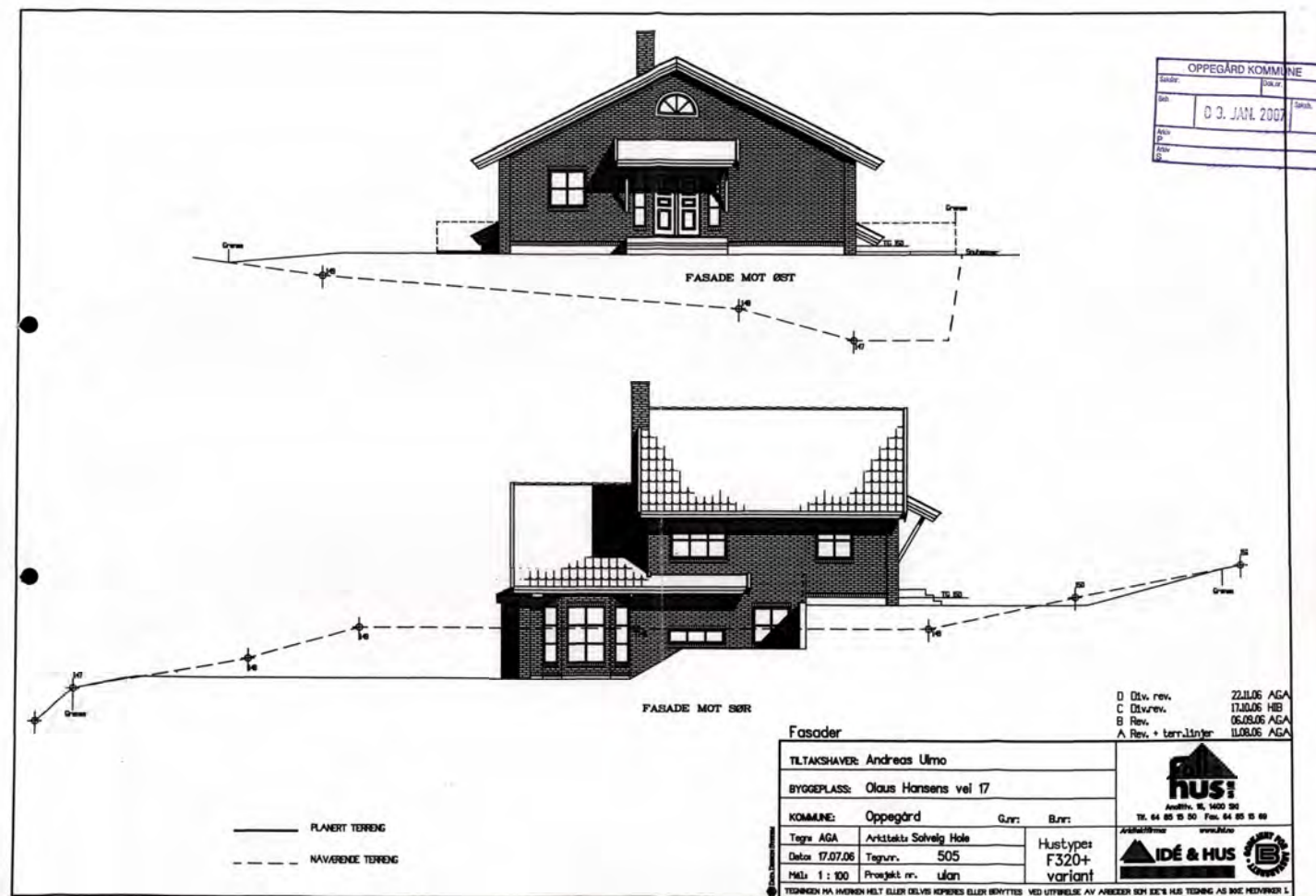
Abc

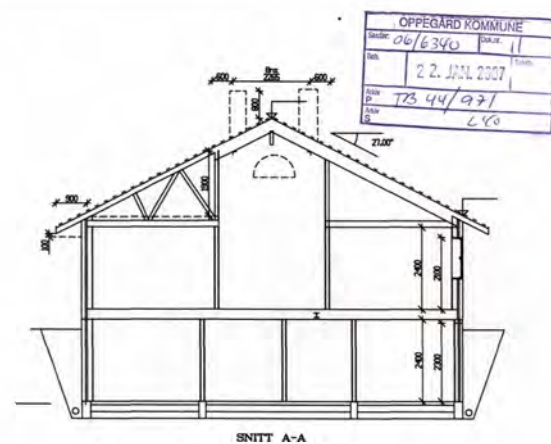


OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.	Dok.nr.
Bek.	2 7. NOV. 2005
Arkiv	Saksb.
P	
S	

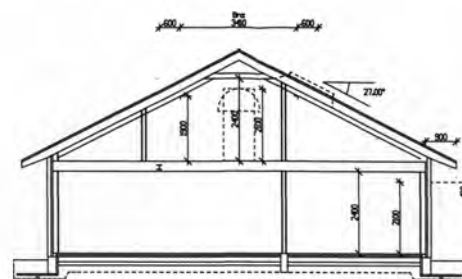
Fasader		D	22.10.06 AGA
TILTAKSMAKER: Andreas Ulmø			
BYGGEPLASS: Olav Hansens vei 17 & 15			
KOMMUNE: Oppegård	Gnr:	Bnr:	
Tegner: AGA	Arkitekt: Salveig Hole	Hustyper: F320+	
Dato: 06.09.06	Tegnr.: 506	variant	
Mål: 1 : 200	Prosjekt nr.: ulan		
TEKNIKEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES MED UTTYDELIG AV AVREKKEDE SKJEMER HUS TEGNING AS BOK BEHOLDEN L			



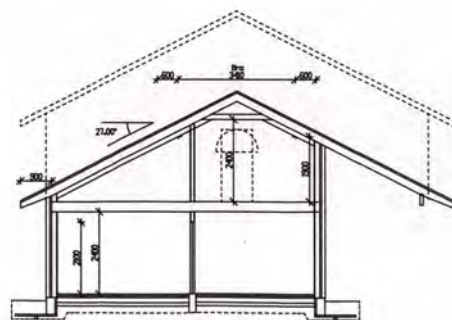




SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.	06/6340
Dato	22. JUNI 2007
Prosjekt nr.	735 44/971
Rev.	1.40

Snitt

TILTAKSHAVER: Andreas Ulmo			
BYGGEPLASS: Claus Hansens vei 17			
KOMMUNE: Oppegård	Grunn:	Bunn:	
Tegner: AGA	Arkitekt: Solveig Hole	Hustypen:	
Dato: 17.07.06	Tegning: 502	F320-	
Måst: 1:100	Prosjekt nr.: ulan	variant	

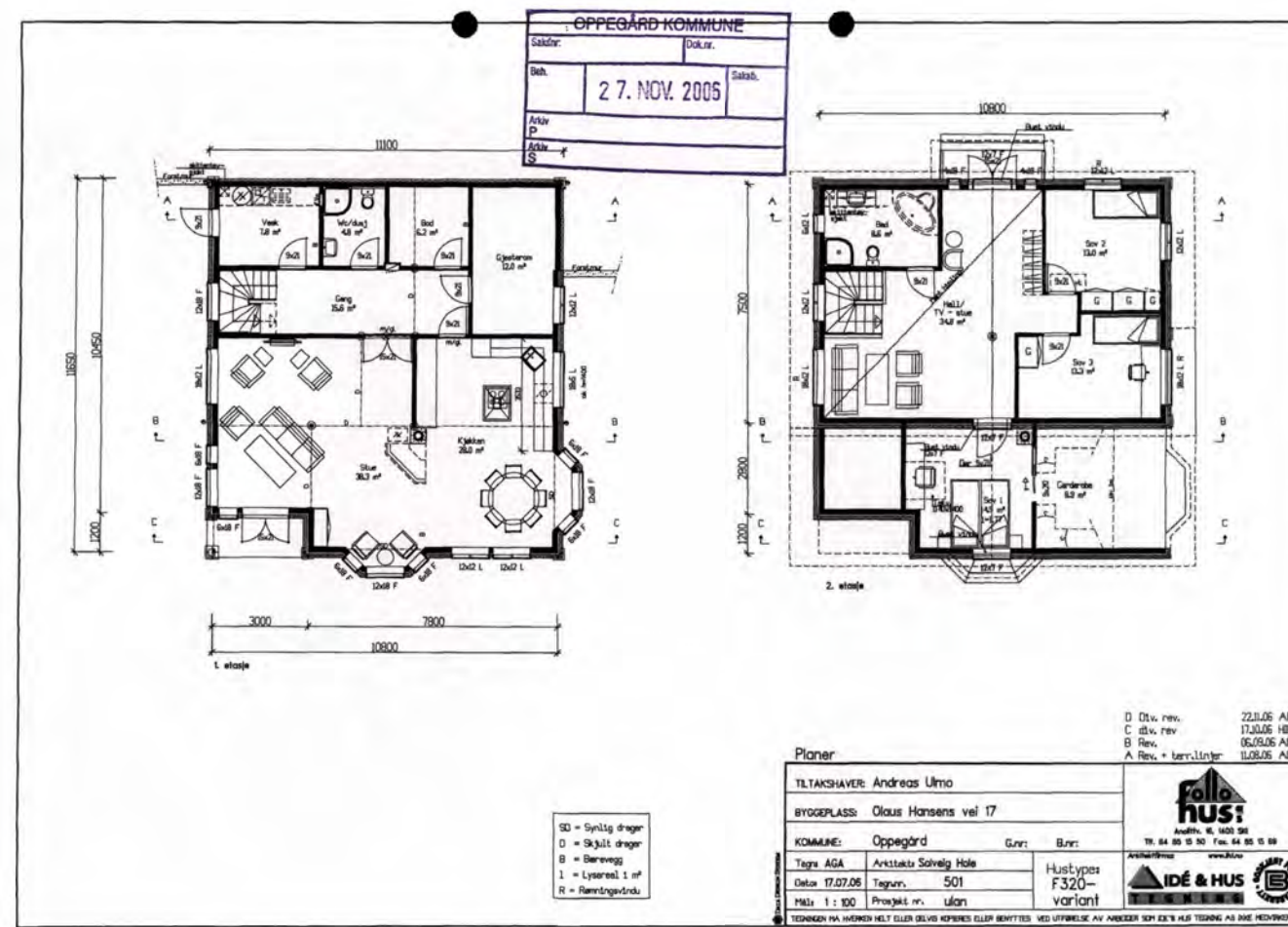
D Div. rev. 22.06.06 AGA
C Div. rev. 17.06.06 HB
B Rev. 06.06.06 AGA
A Rev. + terr. linjer 11.06.06 AGA



Ansøker: R. 1400 98
Tlf. 64 85 50 50 Fax: 64 85 50 50



TEKNIKEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES. VED UTTYDELSE AV ANBEIDER SØKEREN ÅLS TEGNING ÅR BOK MEDVERKER I.



SD = Synlig draeger
D = Skjult draeger
B = Berneveg
L = Lyseneil 1 m
R = Rensingsdrøkt

Planer

TILTAKSHAVER: Andreas Ulmo			
BYGGEPLASS: Claus Hansens vei 17			
KOMMUNE: Oppegård	Grunn:	Bunn:	
Tegner: AGA	Arkitekt: Solveig Hole	Hustypen:	
Dato: 17.07.06	Tegning: 501	F320-	
Måst: 1:100	Prosjekt nr.: ulan	variant	

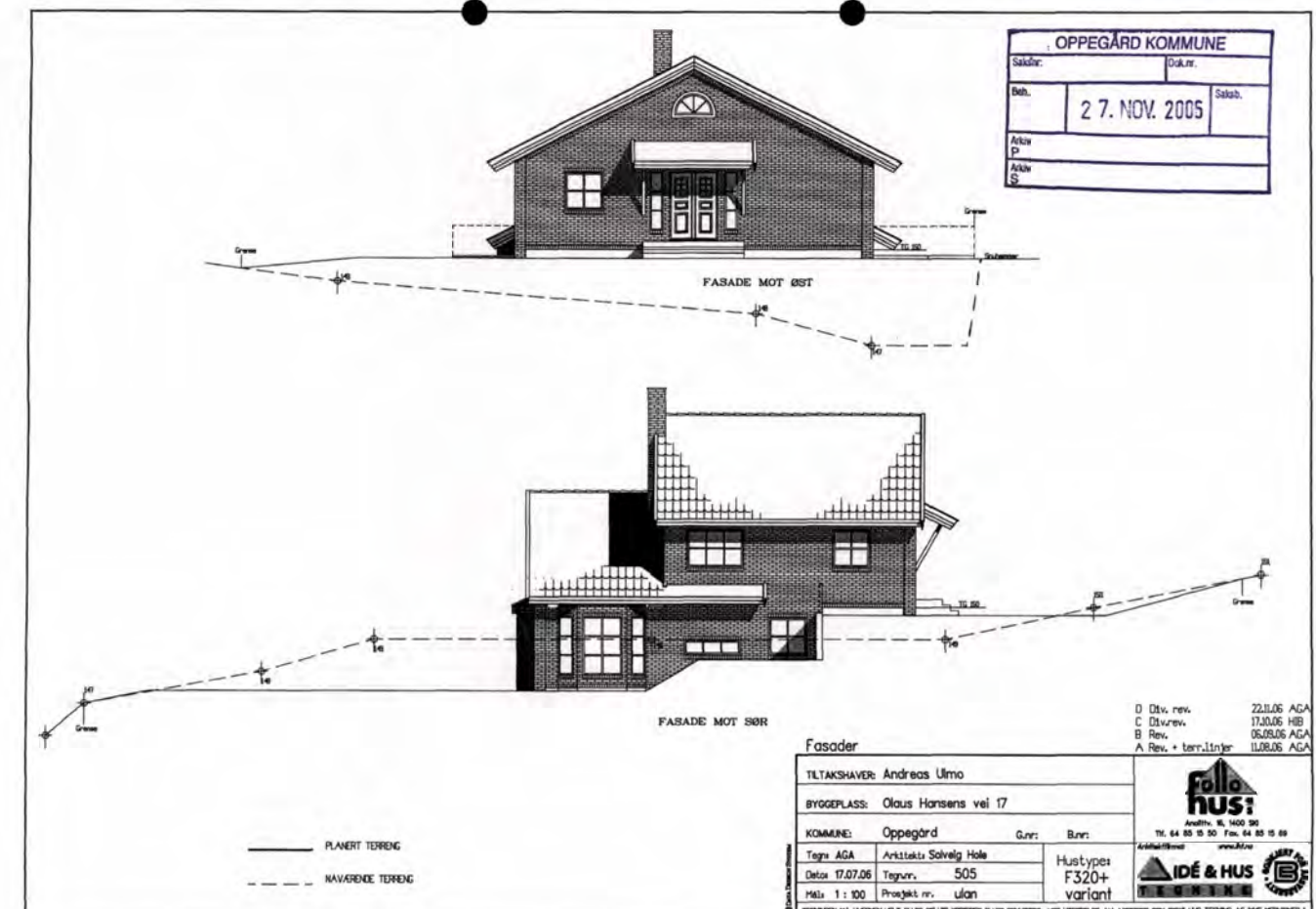
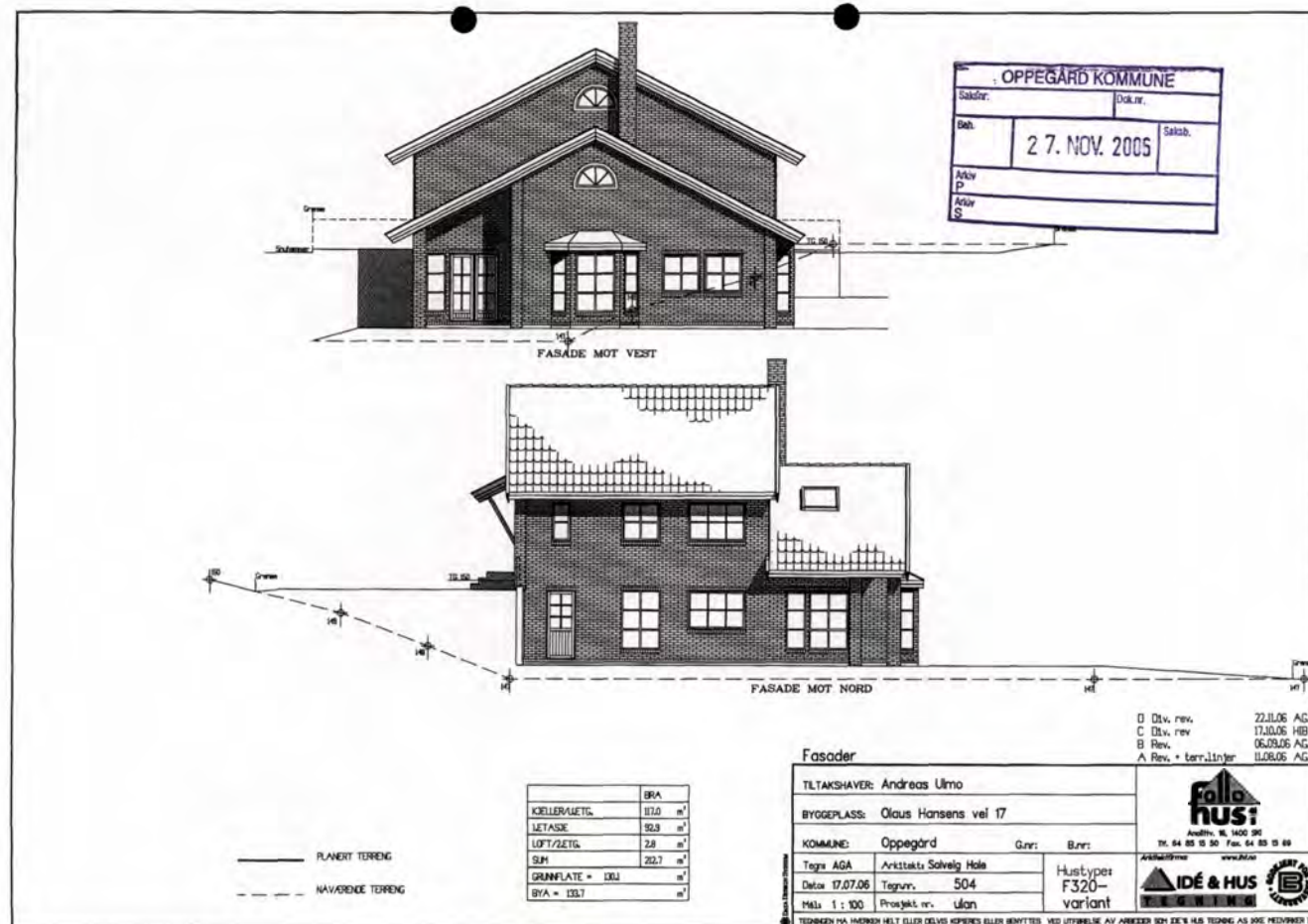
D Div. rev. 22.06.06 AGA
C Div. rev. 17.06.06 HB
B Rev. 06.06.06 AGA
A Rev. + terr. linjer 11.06.06 AGA

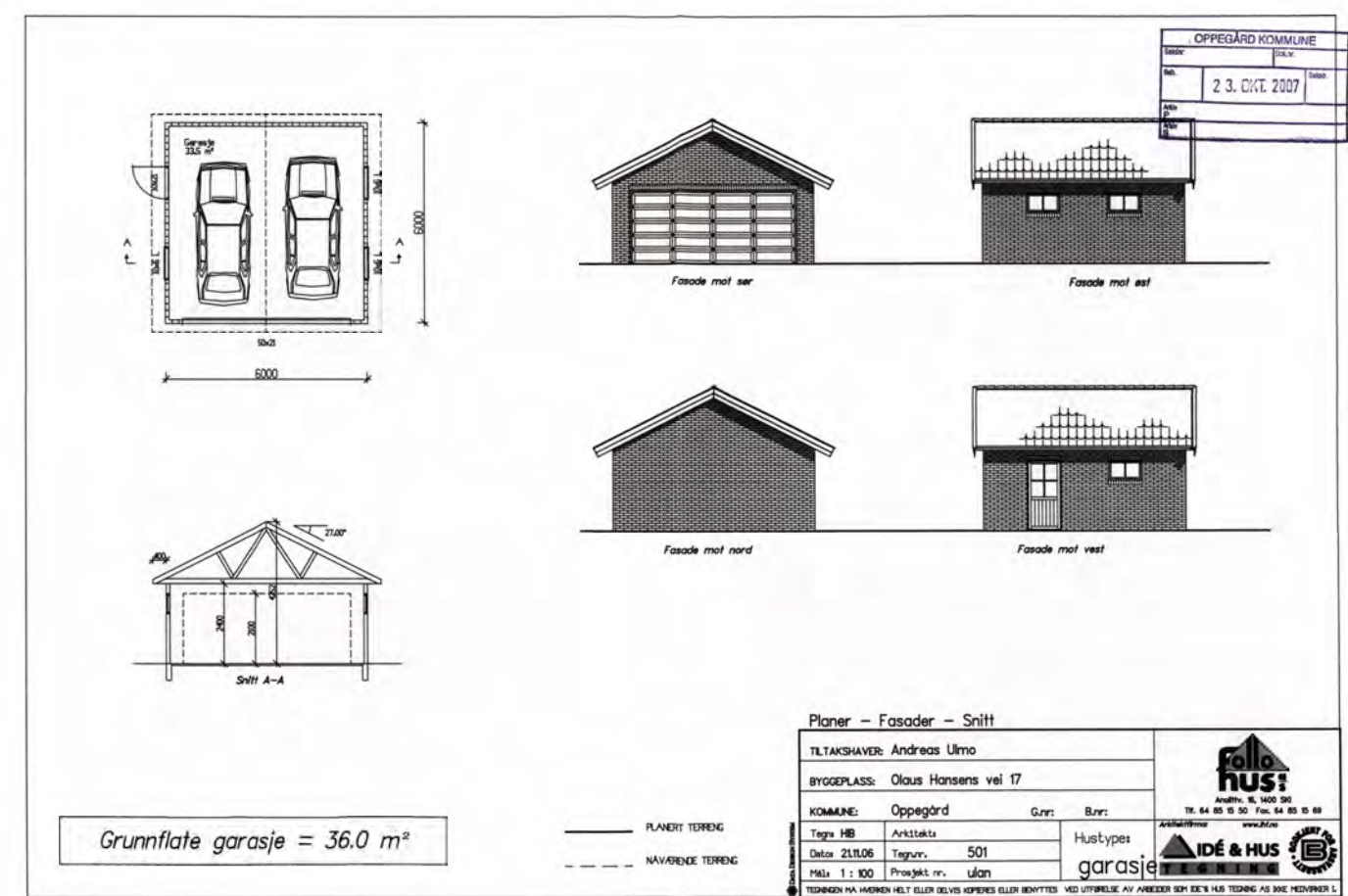
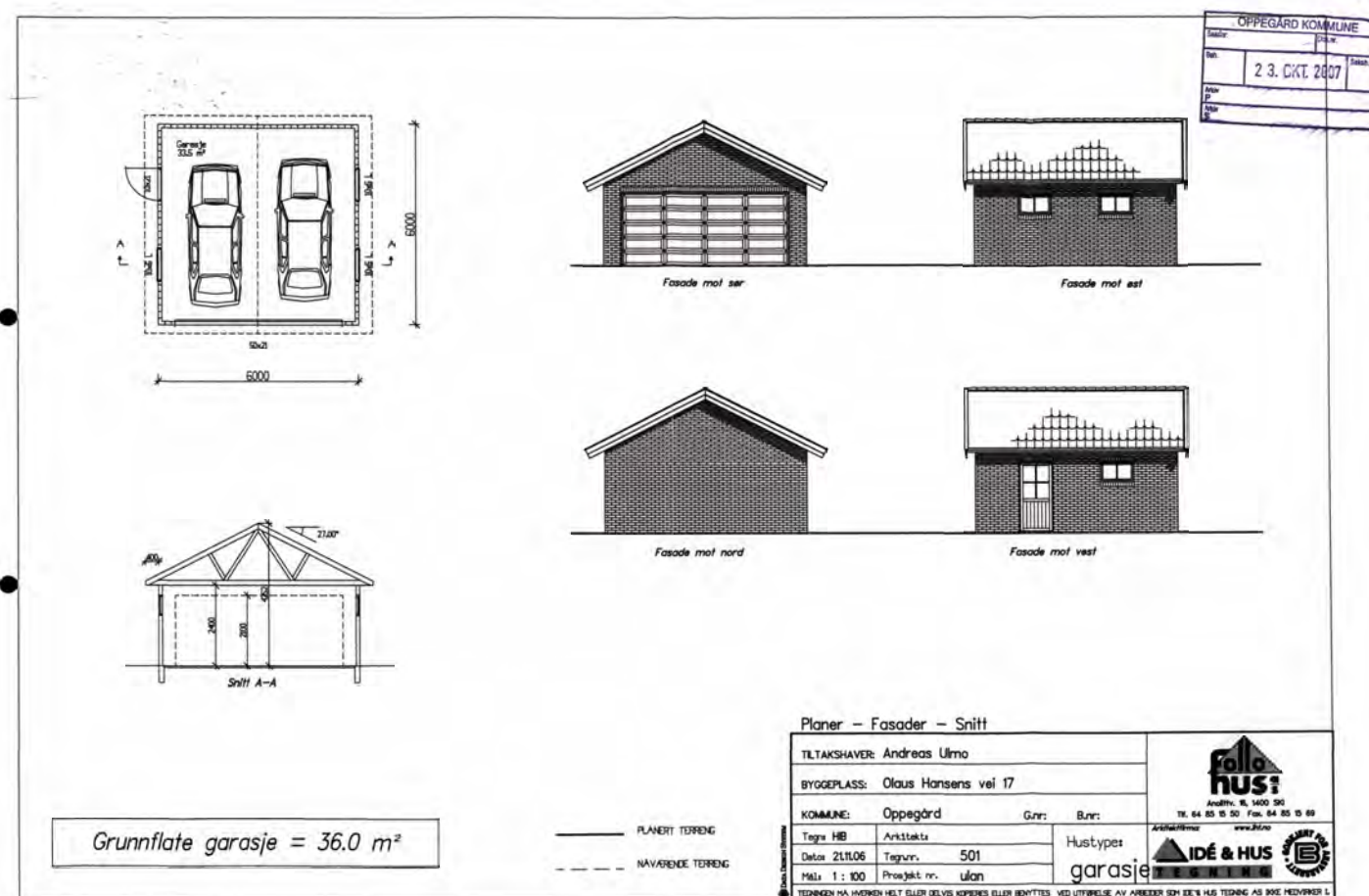


Ansøker: R. 1400 98
Tlf. 64 85 50 50 Fax: 64 85 50 50



TEKNIKEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES. VED UTTYDELSE AV ANBEIDER SØKEREN ÅLS TEGNING ÅR BOK MEDVERKER I.







Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmedglersforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmedglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeidlergruppen, Eiendomsmeidlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmeidler § 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 meidler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til meidler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal meidler 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 meidler før bud avgis.
4. Meidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meidleren 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 meidler 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 meidleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil meidler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Meidleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Meidleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Meidler 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 meidler 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.





Nord