



ØSTRENGVEIEN 35



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Velkommen til Østrengveien 35

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

45

Plantegning

49

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



ØSTRENGVEIEN 35

Velkommen til Østrengveien 35- en sjarmerende og innholdsrik familiebolig over to plan med en flott beliggenhet i et barnevennlig bomiljø. Boligen har en fin planløsning med blant annet romslig stue med vedfyring, 3 soverom, romslig bad, ekstra toalettrom, et praktisk vaskerom, innredet hobbyrom i kjeller og flere boder. Det er også et rom i kjelleren som er innredet til trimrom. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt terrasse. Uteområdet byr i tillegg på en pent opparbeidet hage, et innbydende inngangsparti med gode solforhold og dobbelgarasje delt med nabo. Eiendommen grenser til et regulert friområde i vest med en hyggelig nærskog, ballslette m.m.

Området byr på flere turmuligheter, gode kollektivforbindelser, og umiddelbar nærhet til barnehage og skole. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som Ski sentrum bare er en liten kjøretur unna.

Velkommen på visning!

ØSTRENGVEIEN 35

Prisantydning	6 480 000
Omkostninger	178 290,
Totalpris	6 658 290
P-rom	174 m2
Bruksareal	186 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1976
Eiet tomt	689 m2



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10 1400 Ski

STANDARD

Oppgraderinger nåværende selger har gjennomført:

Ny utvidet terrasse med levegg.
Jevnlig beising av hus og garasje.
Innlagt fiber i 2023.
Ny elektrisk garasjeport 2021/22.



ENTRÉ

Boligen har et fint inngangsparti med gode solforhold og plass til å innrede med utemøbler. Her er det sol fra rundt kl. 08-20, ifølge eier. Vel inne gir entréen direkte tilgang til kjøkken, toalettrom og gang.



STUE

Boligen har et romslig stuerom som er naturlig inndelt i soner. Det er god plass til en sofagruppe på den ene enden, og et større spisebord i kontakt med kjøkkenet. Rommet varmes opp av panelovner og vedfyring. Det er flere store vinduer som gir rommet godt med dagslys. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på rund 22 kvm. Her er det plass til flere utemøbler, og sol fra rundt kl. 11-19, ifølge eier.







KJØKKEN

Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 av taksmann, og fremstår tiltalende og trivelig. Det er godt med arbeidsflate og skaplass, samt vindu som gir naturlig lysinnslipp.



BAD

Badet i første etasje har en hvit innredning, og er utstyrt med dusjhjørne, gulvstående toalett og servant med dører. Det er også speil med god lyssetting, og behagelig varme i gulvet.

Toalettrommet ligger ved siden av badet, og er blant annet innredet med servant, gulvstående toalett og et lite vindu.

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og er av god størrelse. Det er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel og veggmontert hånddusj. Varmtvannsberederen på 200L er plassert i rommet, samt hovedstoppekranen. Her er det i tillegg adgang til en av bodene.





Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og er blant annet utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel og veggmontert hånddusj. Rommets størrelse tilrettelegger godt for å etablere et fullverdig bad i kjelleretasjen.

SOVEROM

Boligen har tre soverom, hvor alle befinner seg i første etasje. De to største rommene har fint med plass til dobbeltseng og ytterligere møblement, og er i tillegg utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe. Det siste soverommet fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom og hjemmekontor. Dette rommet har en mindre skyvedørsgarderobe.





INNREDET ROM

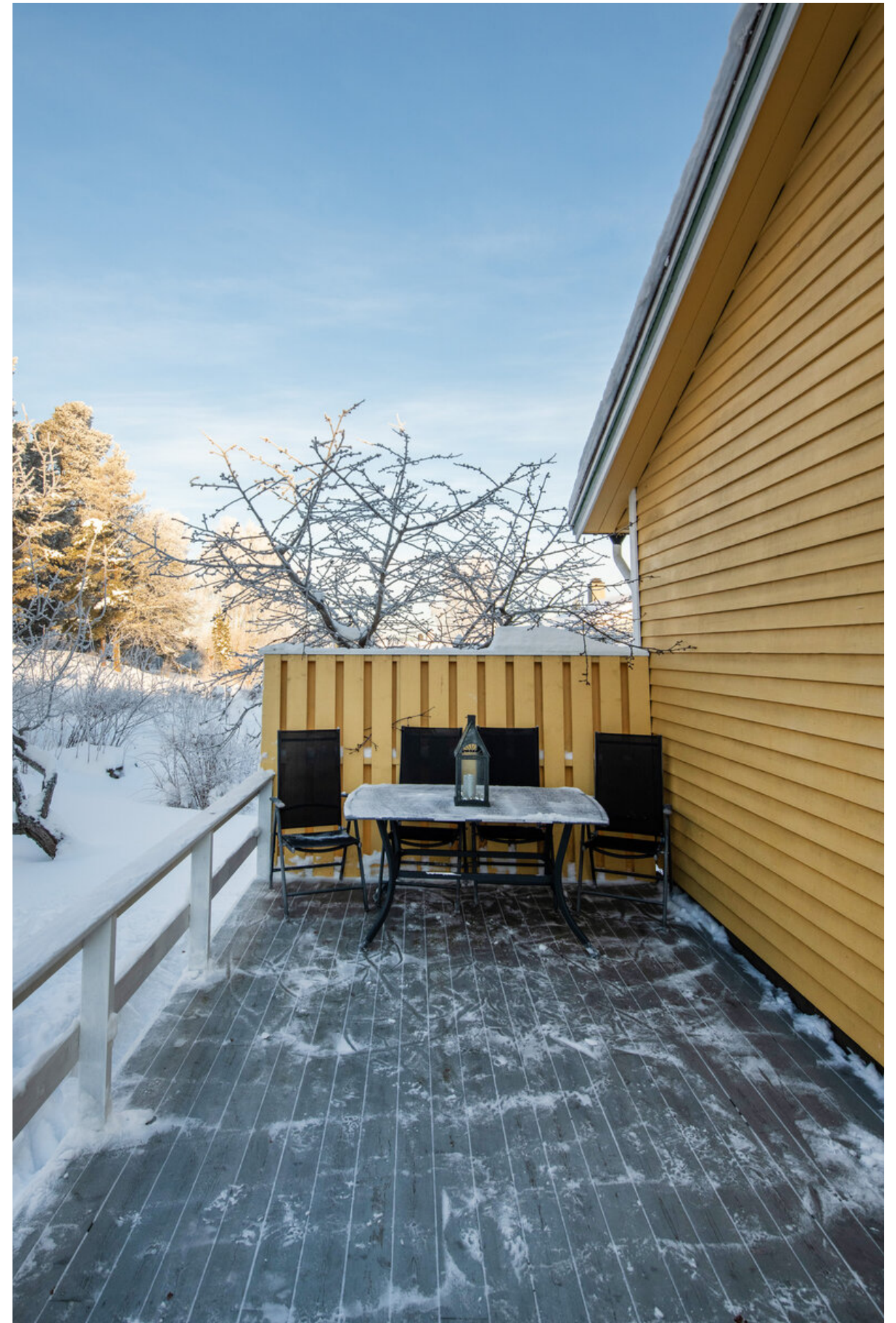
Kjelleretasjen byr på et stort hobbyrom (brukes som kjellerstue) med vedfyring.

I opprinnelig byggetillatelse til enebolig i 1975 ble rom i kjelleretasjen meldt inn som hobbyrom, vaskerom, matbod og garderoberom. Bruksendring av rommene er ikke byggemeldt Nordre Follo kommune. For lovlig bruk vil det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis. Rommet tilfredstiller ikke krav til varig opphold bl.a. grunnet vindustørrelser.





Et av rommene i kjelleren er innredet som trimrom.





Sommerbilde fra terrasse- og hagedel







BELIGGENHET

Eiendommen har en flott beliggenhet i et sentralt, veletablert og meget barnevennlig bomiljø på Langhus. Tomten ligger solrikt syd- og vestvendt.

Barnehager og barneskole ligger i kort gåavstand fra boligen. Haugjordet ungdomsskole på Langhus ligger ca. 15 minutters gange unna. Langhus Senter kan nåes enkelt bl.a. via en hyggelig gangsti langs Fosstjernet og ligger ca. 10-12 min gåtur unna, med diverse forretninger, MENY-butikk, café/restaurant, frisør, legesenter, tannlege, dyrlege m. m. Coop Marked og KIWI butikk er også lokalisert på Langhus.

På Langhus er gang- og sykkelstinetet spesielt godt opparbeidet, slik at det sikrer trygge skoleveier. Langhus tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for barn og ungdom. Eiendommen ligger i nærheten av lysløypa mellom Langhus og Ski, samt marka mot Siggerud. Med steder som Karlsrudtjern (bademulighet), "hyttene" Sterkerud, Skeidarkollen, Stallerud, Stuene, mm er det flotte muligheter til fots, ski eller sykkel. Et flott idrettsanlegg med fotballbaner, kunstgressbaner, 2 idrettshaller, m. m er også lokalisert på Langhus. Rett bak idrettsanlegget ligger Møllerenga med frisbee-bane og badeplassen Tussetjern. I tillegg er det kort kjøreavstand til flere golfbaner. Ny svømmehall er under bygging på Langhus.

Fra eiendommen er det ca. 5 min. gange til Langhus stasjon med god forbindelse til Oslo sentrum/Lysaker/Kolbotn/Langhus/Ski/ både med buss og tog. Offentlig transport til Oslo sentrum med tog tar kun 22 min med innsatstoget og 29 min med lokaltoget (4 avganger i timen i morgenrushet). På stasjonsområdet er det også en parkeringsplass for pendlerparkering. Man kan også ta bussen til «sørlandske» Drøbak (510) fra bussholdeplassen nede ved togstasjon.

Med bil tar det ca. 15 min. til Ryen. (4 felts motorvei helt fra Langhus), og ca. 6-7 min med bil til Ski sentrum, med storsenter og kinosenter m.m.

Ca. 10 minutter unna med bil ligger fornøylesparken Tusenfryd, hvor det også er etablert gang- og sykkelvei nesten hele veien frem. I tillegg er det kort kjørevei til stor badeplass på Breivoll ved Bunnfjorden.

Ski er regionsenteret i Follo. Totalt bor det ca. 135.000 mennesker i Follo. Dette gjør at tilbudene er mange og varierte. I Ski sentrum finner man flere offentlige kontorer, Ski storsenter og en rekke butikker og servicetilbud. Dette gjør Ski til et attraktivt handelsområde. Kinosenter og en rekke restauranter og kafeer er også med på å skape et flott bymiljø.



Østrengveien 35

Nabolaget Langhus - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ramstad terrasse Linje 511	4 min 0.4 km
Langhus stasjon Linje L2	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	25 min 23.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

Langhus skole (1-7 kl.) 446 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 280 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 28 klasser	5 min 3 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 635 elever, 28 klasser	6 min 3.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 17 klasser	9 min 5.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 4.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

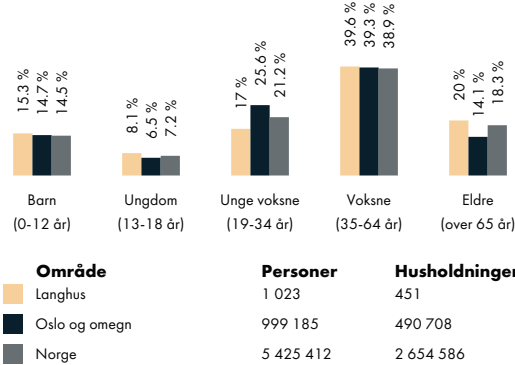
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langhus barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km
Vevelstadsaga barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Meny Langhus	14 min
Coop Extra Langhus Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



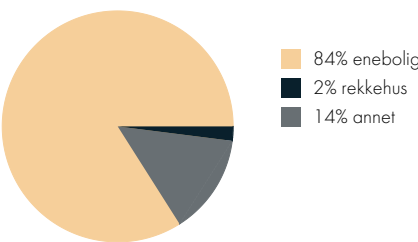
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Langhus skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Vevelstadåsen skole Aktivitetshall, ballspill	23 min 1.8 km
Puls Langhus	11 min
PULS Bøleråsen	6 min

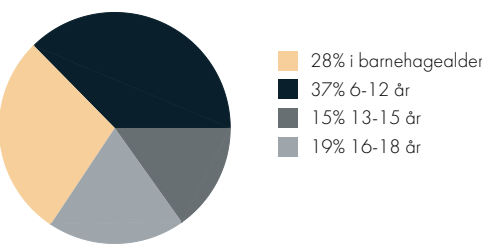
Boligmasse



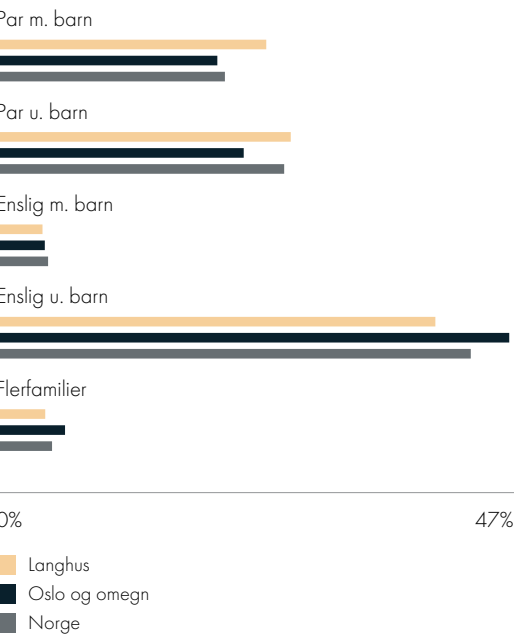
Varer/Tjenester

Langhus Nærserver	16 min
Apotek 1 Langhus	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

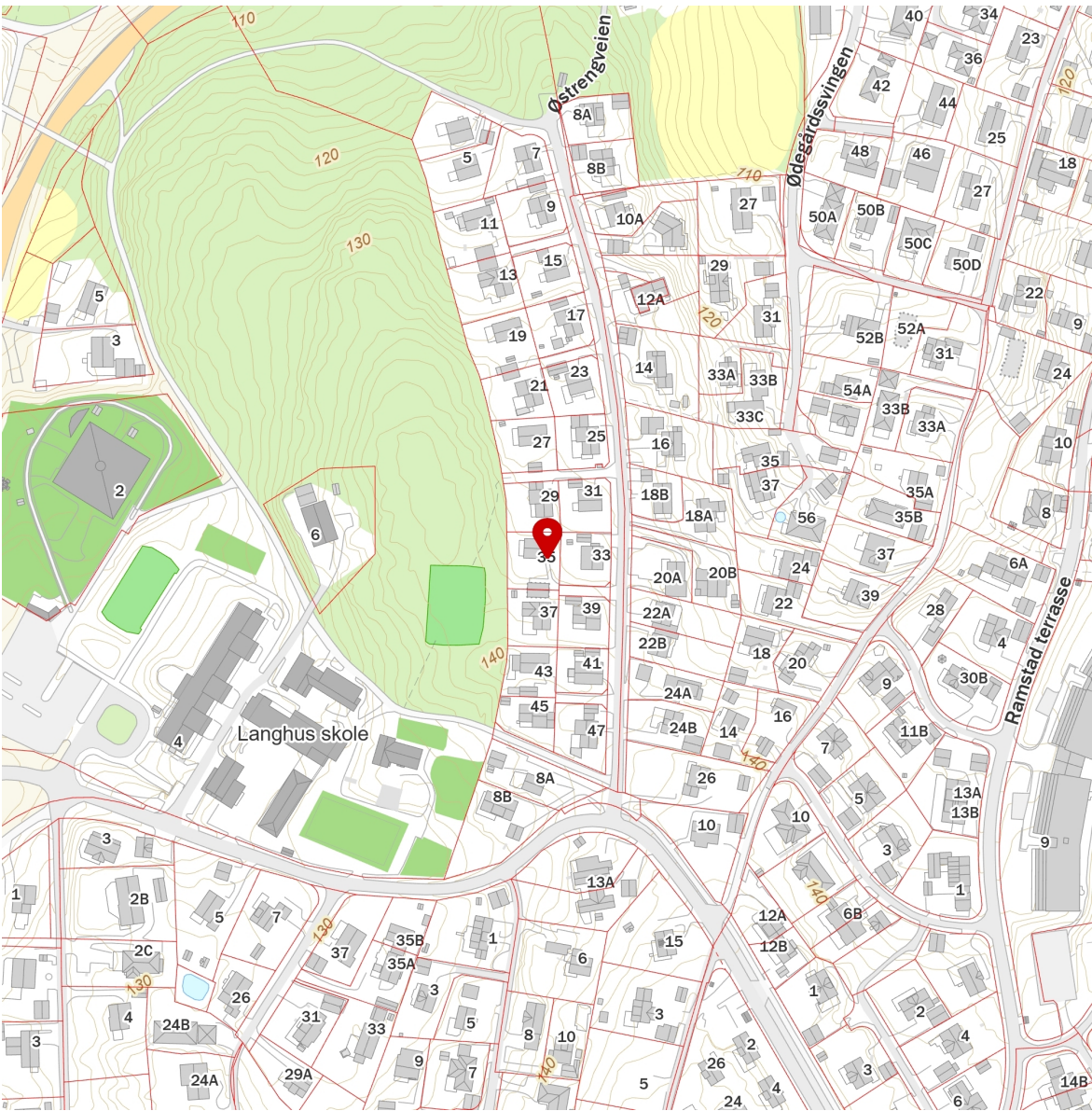
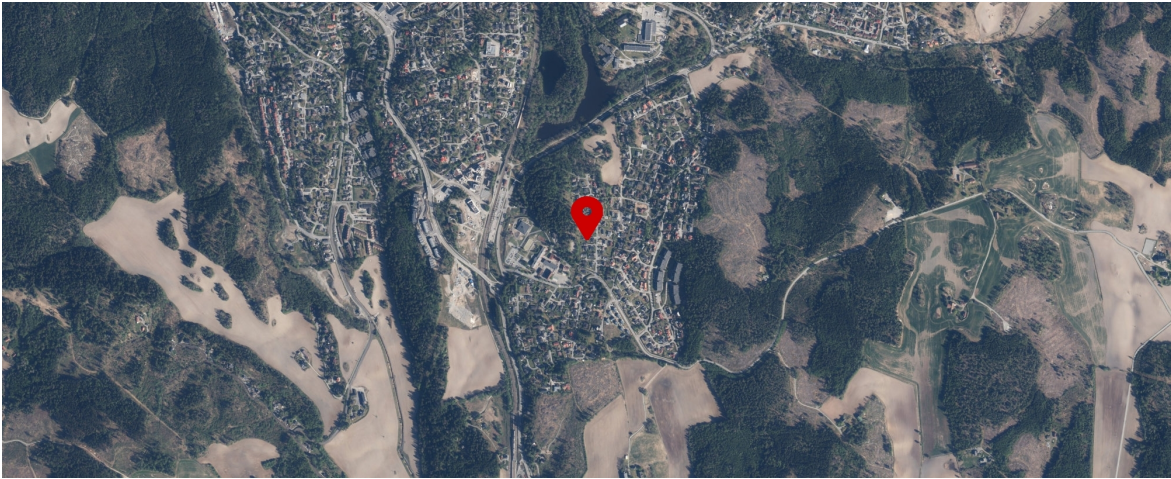


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Follo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Fallo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLANTEGNING

INNHold

Boligen går over to plan.

1. etasje: Entré, trapp/ gang/ stue / spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom

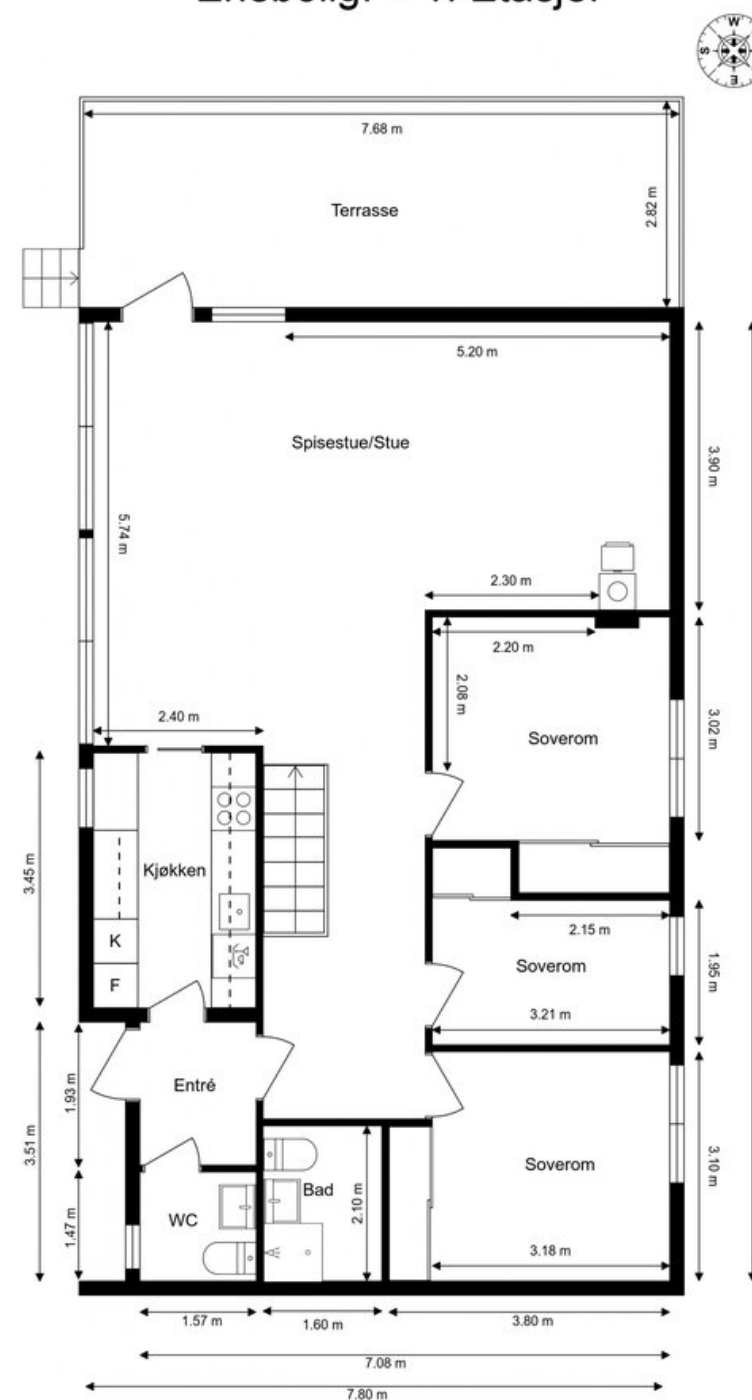
Kjeller: Trapp/ gang, innredet rom (brukes som kjellerstue), trimrom, vaskerom og 2 boder.

Fra stue/ spisestue er det utgang til en vestvendt terrasse på 22 kvm. Det er 1 parkeringsplass i dobbel garasje som deles med nabo, og parkeringsmuligheter på egen tomt.



P-ROM	174 M ²
BRA	186 M ²

Østrengveien 35, 1405 Langhus
Enebolig. - 1. Etasje.

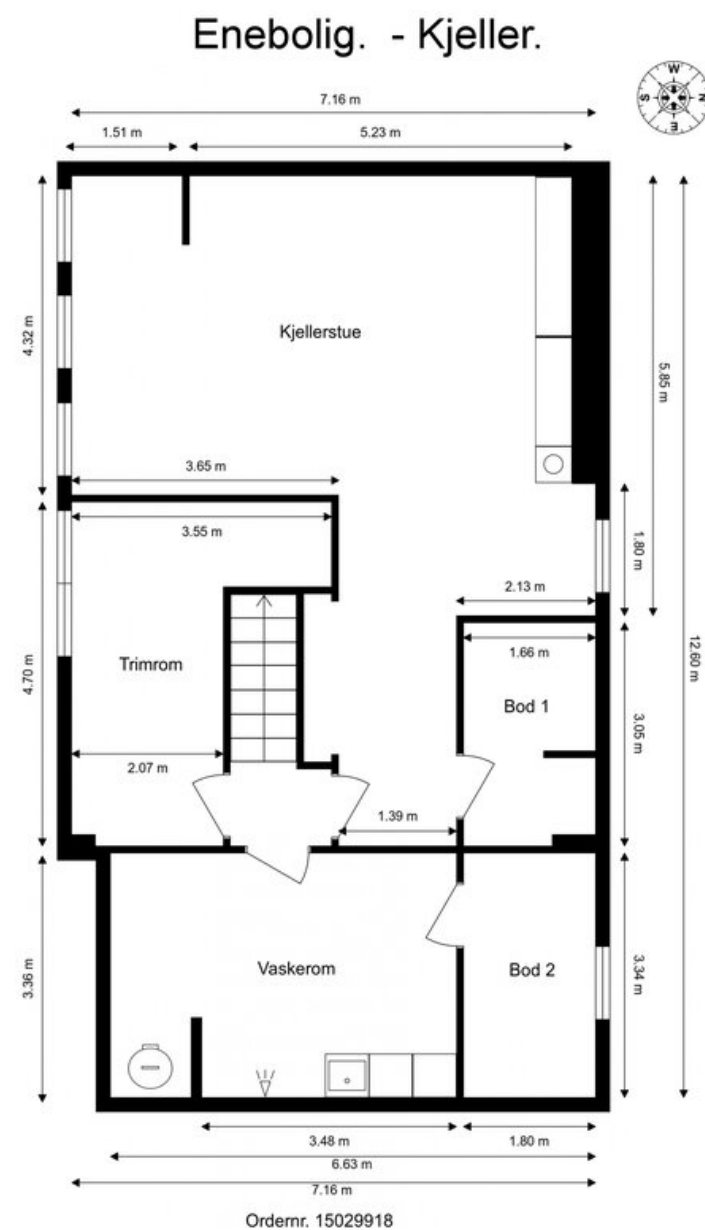


Ordernr. 15029918

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Østrengveien 35, 1405 Langhus



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Beregnet totalkostnad

6 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
162 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 480 000,-))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
15 050,- (Boligkjøperpakke Tryg)

178 290,- (Omkostninger totalt)

6 658 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Selger opplyser om at de betaler 1 525,- pr. år inklusiv snøbrøyting foran garasje og ned til veien.

Internett (fiber)/tv-leverandør er Telenor og det betales kr. 820,- pr. mnd. Dekoder følger ikke med, kun den fastmonterte boksen i vegg.

Forsikring

If, Polisenummer: 4206956

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Våtrom- bad 1. etasje
Helhetsvurdering
TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Sprekker/ løse på gulvfliser. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot toalettrom. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom- vaskerom kjeller
Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet murvegger. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble oppdaget forhøyede verdier som kan tolkes til sviktende dreneringssystem. Fornying/ oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Toalettrom
Vannrør
TG2 gis grunnet: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Restlevetiden er usikker og vedlikehold kan være aktuelt.

Overflater vegger
TG2 gis grunnet: Veggoverflater bærer preg av alder med noe slitasje. Vedlikehold er aktuelt.
Overflater gulv
TG2 gis grunnet: Gulvet bærer preg av alder med slitasje. Vedlikehold er aktuelt.

Avløpsrør
TG2 gis grunnet: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom
Helhetsvurdering
TG2 gis grunnet: Innvendige flater bærer preg av alder. Parkett trenger vedlikehold. Stedvis knirk i gulv (merkbart ved trapp) Oppgraderinger/ vedlikehold kan være aktuelt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Helhetsvurdering
TG 2 er valgt på grunn av alder og stedvis høy slitasjegrad på gulv. Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert i vaskerom. Vedlikehold/ oppgraderinger er aktuelt.

Loft- uinnredet/ råloft
Overflater vegger/ undertak
TG2 gis grunnet: Kaldtiløftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt grunnet alder for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Etasjeskiller 1. etasje
Skjevhetmåling
TG2 gis grunnet: Det er tatt stikkprøver og registrert merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20mm i stue og 15mm i ett soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg
Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
TG2 er valgt på vannrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Hovedstoppekran
TG2 gis grunnet: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er vurdert til å være passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
TG2 gis grunnet: Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Brann
Rømningsveier
TG3 gis grunnet: Rømningsvindu fra rom i kjeller har ikke tilstrekkelig størrelse iht. forskriftskrav. Godkjent rømningsvei må etableres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
Fasader ink. kledning
TG2 gis grunnet: Det er registrert noe mindre forekomst av svertesopp på endevegg, noen bord har symptomer på fuktskade. Vedlikehold er stedvis aktuelt.

Dører og vinduer
Vinduer
TG2 gis grunnet: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere

varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører
TG2 gis grunnet: Ytterdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
TG2 gis grunnet: Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholdsog eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Takgjennomføringer
TG2 gis grunnet: Takgjennomføringer har en alder og tilstand som tilsier at gjenværende brukstid er usikker. Takgjennomføringer bør fornyes. Beslag, renner, nedløp og snøfangere
TG2 gis grunnet: Det er registrert slitasje og høy alder på renner, nedløp og beslag. Restlevetiden er usikker og vedlikehold er aktuelt.

Grunnmur, fundamenter
Grunnmur
TG2 gis grunnet: Det er stedvis registrert riss/sprekker på grunnmur ved vindu og endevegg. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Drenering
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur
TG2 gis grunnet: Det er usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner
TG2 gis grunnet: På innsiden (kjellersiden) ble det enkelte steder sett salt/kalkutskillingsprodukter som har sammenheng med fukttilførsel. Dette vurderes å være et tegn på aldersslitasje på drencsystemet. Tiltak anbefales.
Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark TG2 gis grunnet: Kjelleren bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket. Synlige fuktmerker på

vegg i vaskerom som indikerer utilsiktet fuktighet. Tiltak anbefales.

Alder
TG2 gis grunnet: Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Stikkledninger og tanker
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
TG2 gis grunnet: Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun faglært
Firmanavn: Bravida (strøm) og Bravida Rør Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Strøm i dusj etter lynnedslag. Målinger ute og inne. Jordingsfeil hos nabo og i gatebelysning. Jording opprettet fra sluk til rør ved vask. Muffe på avløpsrør i kjeller. November 2001.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
Ja, kommentar: Utfyllende fakturaer fra begge.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun faglært
Firmanavn: Bravida Rør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se under punkt 2. November 2001.

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?
Ja, kommentar: Peis i kjeller; må lage "fakkel" før

tenne på ved. Forbedring av tilgjengelighet av feierluke. Feiergodkjent i 2018.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, kommentar: Ikke skadedyr bare edderkopper av og til. Vepsebol på loft.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kommentar: Noe fuktighet i gipsplater på innsiden av yttervegg i garasje.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun faglært
Firmanavn: Snekkerglede AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet ut hele terrassen og leveggen i juli 2020. Faktura foreligger.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun faglært
Firmanavn: Bravida
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Anbefaling av Follo Energi 19.09.2000 ble sikringsskap skiftet ut til trefase og automatsikringer. Overspenningsvern og jordfeilbryter. Mener også at vi også fikk lagt opp ekstra kurser til ute/garasje. Dokumentasjon foreligger.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kommentar: Nettpartner Arena 24.03.2015. Feil rettet av TR Elektro AS sept. 2015. Dokumentasjon foreligger.

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.)?
Ja, kommentar: På grunn av nye regler (HMS) ble det satt inn inspeksjonsluke for feiere som ble godkjent i 2018 av feiervesenet i kommunen. Membran er påført hele pipa. Godkjenning foreligger.

Boligens areal

Primærrom: 174 kvm, Bruksareal: 186 kvm

Kjeller:
Bruksareal: 88 m².
Primærrom: 76 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapp/gang, innredet rom, trimrom og vaskerom.

1. etasje:
Bruksareal: 98 m².
Primærrom: 98 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, trapp/ gang / stue/ spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei inn på Østrengveien som felles privat vei

Det vil bli skiltet & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 689 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein, betongheller, frukttrær, busker, bærbusker, plen og beplantning.

Garasje / parkering

Det er 1 parkeringsplass i dobbel garasje som deles med nabo, samt parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Byggemåte

Enebolig oppført med bærende konstruksjoner i mur- og trekonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Grunnmur i murkonstruksjon. Yttervegger har stående- og liggende trekledning/ pusset mur på fasaden. Saltak i trekonstruksjon. Oppvarming er elektrisitet med panelovner og vedfyring.

Selveier med adkomst fra inngangspartiet i 1. etasje. Boligen fremstår i hovedsak fra byggeår og trenger

vedlikehold/ oppgraderinger. I stue og kjellerstue er det ildsted. Fra stue/ spisestue er det utgang til vestvendt terrasse på 22m2. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein, betongheller, frukttrær, busker, bærbusker, plen og beplantning. Det er 1 parkeringsplass i dobbel garasje som deles med nabo. Parkering på eiendommen.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det finnes ferdigattest for eiendommen. Det er også godkjente byggetegninger, men det er noe avvik fra dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer på rom kan være søknadspliktig, nærmere undersøkelser med kommunen anbefales. Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser knyttet til manglende attester og avvikende tegninger.

Det foreligger godkjente byggetegninger og tillatelse for riving og oppføring av dobbeltgarasje, oppføring av støttemurer. Tillatelsen er datert 22.05.2018.

Adgang til utleie

Boligen er én boenhet og kan fritt leies ut.

Oppvarming

Oppvarming er elektrisitet med panelovner og vedfyring i stue og kjellerstue. Gulvvarme på bad.

Energimerking

Energikarakter F, farge oransje.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Selger opplyser om at det brukes rundt 17 000 kwh i året, og gjør oppmerksom på at dette har vært da de har forsøkt å redusere noe på oppvarmingen på soverom og rom som de ikke oppholder seg i.

Kommunale avgifter

Årlige kommunale avgifter for 2024 til Nordre Follo kommune utgjør: Renovasjon kr 4 580,- Feiing pr. pipeløp kr. 444,-. Abonnementsgebyr vann/kloakk kr. 7 481,-. Forbruk vann/kloakk kr. 66,33 pr. kB. Alle satser er inkl. mva.

Forfaller med 4 kvartalsvise terminer pr. år.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig
kr. 2 026 702 pr. 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig
kr. 7 701 467 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

ØDEGÅRDEN, ØSTRENG M.V. (FELT R1/R2).
Planid: 70
Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan. Planid: 70A

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)
Parkveien 3-5, Langhus stasjon. Planid: 202002

Opplysninger fra Nordre Follo Kommune
18.04.2023.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1976/6053-1/6 Erklæring/avtale
03.09.1976
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER

1977/2457-2/6 Best. om vann/kloakkledn.
15.04.1977
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1976/396-1/6 Registrering av grunn
22.01.1976

Eiendommen har andel i realsameie med 1/23 del.
Realsameie omhandler den private adkomstveien.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Nordre Follo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Følgende fastmonterte gjenstander medfølger ikke handelen: Lysekroner i stue og kjellerstue, gardiner i stue, TV og ruter til internett/TV (fastmontert boks i vegg) blir stående) To små utskåret treskap (stue og lille do).

Vaskemaskin og tørketrommel er det muligheter for å overta for en avtalt sum.
Kjøleskap med fryser og den store fryseren i kjeller følger med.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger opplyser om følgende:
Varmepumpe kan repareres uten garanti for levetid - bør byttes ut.
Sikkerhetslås hoveddør bør byttes.
Hoveddør og verandadør sitter tett og avhengig av vær og temperatur må de dras/dyttes godt opp og igjen.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler ved boligen, eller hvis det er tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet hvis du trenger det.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøvelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøvelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 40 40 52 . Alle budforhøvelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøvelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. 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 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle

tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,

b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Østrengveien 35, 1405, Langhus, Gnr. 120 bnr. 54 i Nordre Follo kommune

Eier

Sissel Køhn og Arild Lundgaard

Oppdragsnummer

193-23-0040

Meglers vederlag

Fastpris (Kr. 50 000)

Tilrettelegging (Kr.11 700)

Markedspakke (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.6 400)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr. 540)

Øvrige inntekter mva pliktig (Kr. 1 090)

Utlegg kommunale opplysninger (Kr. 2 907)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte

dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Follo sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Østrengveien 35
1405 Langhus
Gnr./Bnr.: 120/54
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 186 m² (P-rom: 174 m²/S-rom: 12 m²)

Befaring

Befaringsdato: 24.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

T.S

Signatur inspektør: Tommy Sverre
Mobil: 90476688

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 horisontalt 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 benyttes når 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 håndverkerne 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 håndverktjenester 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 snø 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	24.05.2023
Referansenummer	15029918
Meglerforetakets oppdragsnummer	193-23-0040
Hjemmelshaver/selger	Sissel Køhn Lundgaard/Arild Lundgaard
Bygningssakkyndig inspektør	Tommy Sverre
Tilstede på befaringen	Sissel Køhn Lundgaard/ Arild Lundgaard.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	29.05.2023 19.51

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Østrengveien 35
Postnummer/sted	1405 Langhus
Kommune	3020 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	120/54
Tomt	Eiet tomt: 689 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1976.		

Byggemåte

Enebolig med garasjeplass, terrasse og hage beliggende på Langhus. Enebolig på 1. etasje og kjeller. Fra vei er det adkomst til innkjørsel og gangvei til inngangspartiet. Tomten er flat og har adkomst fra Østrengveien. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med trehusbebyggelse fra samme tidsperiode.

Selveier med adkomst fra inngangspartiet i 1. etasje. Boligen fremstår i hovedsak fra byggeår og trenger vedlikehold/ oppgraderinger. I stue og kjellerstue er det ildsted. Fra stue/ spisestue er det utgang til vestvendt terrasse på 22m2. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, belegningsstein, betongheller, frukttrær, busker, bærbusker, plen og beplantning. Det er 1 parkeringsplass i dobbel garasje som deles med nabo. Parkering på eiendommen.

Enebolig oppført med bærende konstruksjoner i mur- og trekonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Grunnmur i murkonstruksjon. Yttervegger har stående- og liggende trekledning/ pusset mur på fasaden. Saltak i trekonstruksjon. Oppvarming er elektrisitet med panelovner og vedfyring.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

41 %

TG 1 i orden

56 %

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

1 %

TG 3 Strakstiltak nødvendig

2 %

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - bad 1 etasje.		Helhetsvurdering	7	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - vaskerom kjeller.		Helhetsvurdering	7	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Avløpsrør	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	8	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	9	
Etasjeskiller - 1 etasje.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Brann		Rømningsveier	11	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	12	
		Takgjennomføringer	12	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur	13	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	13	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	13	
		Alder	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig.

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærearreal	S-rom
Kjeller.	88	76	12	Trapp/ gang, kjellerstue, trimrom, vaskerom.	2 boder.
1. Etasje.	98	98	0	Entré, trapp/ gang/ stue/ spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom.	
SUM	186	174	12		

Kommentarer til areal

Vestvendt terrasse er på 22m2. Det er 1 garasje plass på 15m2 i dobbel garasje av trekonstruksjon, som deles med nabo. Kjelleren er innredet i ettertid. Det gjøres oppmerksom på at dette er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke søkt om eller godkjent. Rom benyttet som kjellerstue og trimrom tilfredsstiller ikke krav til oppholdsrom da det ikke har godkjent rømningsvei. Rommene er ikke godkjent for varig opphold. Arealene er omtalt etter dagens bruk.

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

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

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


Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på 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 byggeteknisk 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


Våtrom - bad 1 etasje.

Flislagt bad fra byggeår. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Gulvfliser og veggfliser. Folierte trefiberplater i himling med avtrekksventil. Dusjhjørne med skyvedører i plast og veggmontert hånddusj. Gulvmontert toalett. Servantskap med profilerte fronter på skapdører og helservant med ett greps blandebatteri. Speil med overlys og stikkontakt, 2 sideskap med hylle. Mekanisk avtrekksvifte på vegg. Varme i gulv.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Sprekker/ løse på gulvfliser. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot toalettrom. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	---

Våtrom - vaskerom kjeller.

Vaskerom fra byggeår. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Malt betonggulv og murvegger. Trekledning i himling med lyslamper. Utslagsvask i rustfritt stål med 2- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Veggmontert hånddusj. 200L varmtvannsbereder fra år 1998. Hovedstoppekran. Stråleovn på vegg. Adkomst til bod.


 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet murvegger. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble oppdaget forhøyede verdier som kan tolkes til sviktende dreneringssystem.Fornyng/ oppgradering av våtrommet bør påregnes.
---	------------------	--

Kjøkken

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
--	--

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Korkfliser på gulv. Tapet på vegger. Malte glatte flater i himling med avtrekksventil. Gulvmontert toalett. Servant med 2- greps blandebatteri. Fliser over servant. Speilskap med overlys. Stråleovn over dør. Naturlig ventilasjon. Åpningsbart vindu.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
 TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Restlevetiden er usikker og vedlikehold kan være aktuelt.
	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av alder med noe slitasje. Vedlikehold er aktuelt.
	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av alder med slitasje. Vedlikehold er aktuelt.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.


Øvrige rom

Gulv: Fliser i entré, parkett, laminat.
Vegger: Malt tapet/ tapet, brystningspanel.
Himling: Malte flater.
Skyvedørgarderobe i 3 soverom.
Profilerte innerdører, skyvedør, glassdør.
Naturlig ventilasjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder. Parkett trenger vedlikehold. Stedvis knirk i gulv (merkbar ved trapp) Oppgraderinger/ vedlikehold kan være aktuelt.
--	------------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren ligger under terreng.
Gulv: Parkett, teppe, heltregulv.
Vegger: Malt trekledning, trekledning, malte murflater.
Himling: Malt trekledning, trekledning.
Glatte/ malte innerdører.
Naturlig ventilasjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av alder og stedvis høy slitasjegrad på gulv. Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert i vaskerom. Vedlikehold/ oppgraderinger er aktuelt.
--	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft


Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke i gang. Lagringsplass og belysning.

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

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt grunnet alder for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
--	----------------------------	--

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


Skorsteinen er fra byggeår. Ildsted i stue og kjellerstue.

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

	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	-------------	---


Innvendige trapper

Rettrapp med håndløpere. Teppe i trinn.

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



Etasjeskiller - 1 etasje.

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av tre.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er tatt stikkprøver og registrert merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20mm i stue og 15mm i ett soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	--




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

Fra byggeår. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder fra år 1998. Naturlig ventilasjon. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Ventilasjon	
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på vannrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er vurdert til å være passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

P-ROM

Takhøyden er på tilfeldige steder målt til:
2, 39m i stue/ spisestue.
2, 30m i bad.
2, 18m i kjellerstue.
2, 23m i vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Rømningsvei - Takhøyde	
	Takhøyde	Kjeller har stedvis takhøyder lavere enn 2.2 meter.
	Rømningsvei	Kjelleren oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.

Radon

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Radon	
	Radon	Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg - 230 V.

Sikringsskap er plassert i entré. Automatsikringer fra år 2000. Digital strømmåler. Hovedsikring er på 50 AMP. Nobø varmestyring.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.



Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår/ år 2000.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang. Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller	
 TG 3	Rømningsveier	Rømningsvindu fra rom i kjeller har ikke tilstrekkelig størrelse iht. forskriftskrav. Godkjent rømningsvei må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger dels av mur- og trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
 TG 2	Fasader ink. kledning	Det er registrert noe mindre forekomst av svertesopp på endevegg, noen bord har symptomer på fuktskade. Vedlikehold er stedvis aktuelt.

Dører og vinduer

Trevinduer. Vinduer i 2-lags glass fra byggeår. Terrassedør i 3-lags glass fra byggeår. Ytterdør med sikkerhetslås og glassfelt fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.


Yttertak

Saltak i trekonstruksjon. Yttertaktekking er metallplater (takpanner). Alder er ukjent.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takgjennomføringer	Takgjennomføringer har en alder og tilstand som tilsier at gjenværende brukstid er usikker. Takgjennomføringer bør fornyes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert slitasje og høy alder på renner, nedløp og beslag. Restlevetiden er usikker og vedlikehold er aktuelt.

Terrasser / platting på terreng

Fra år 2020. Vestvendt terrasse med utgang fra stue/ spisestue. Terrassebord i overflatebehandlet tre på gulv. Malt rekkverk og levegg i tre. Utebelysning og stikkontakter er fra eldre dato.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
--	---	--



Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det er stedvis registrert riss/sprekker på grunnmur ved vindu og endevegg. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 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.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning	
 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det er usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	På innsiden (kjellersiden) ble det enkelte steder sett salt/kalkutskillingsprodukter som har sammenheng med fukttilførsel. Dette vurderes å være et tegn på aldersslitasje på drensssystemet. Tiltak anbefales.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Kjelleren bærer preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket. Synlige fuktmerker på vegg i vaskerom som indikerer utilsiktet fuktighet. Tiltak anbefales.
	Alder	Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Stikkledninger og tanker

Årstall på stikkledninger er fra byggeår.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning 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

Samsvarserklæring foreligger på utførte arbeider fra år 2015. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 26.05.2015. Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt fra feiervesen, datert 13.03.2018.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt. Signert og datert: 16.05.2023.

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 bygningselementer 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 innkledde- og opplekede murlater (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, funksjonsskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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 skjøyheter 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1 etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Estator Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	193230040
Adresse	Østrengveien 35		
Postnr.	1405	Sted	Langhus
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	22 år 8 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	4206956
Selger 1 Fornavn	Sissel Køhn	Ettermavn	Lundgaard
Selger 2 Fornavn	Arild	Ettermavn	Lundgaard

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Noen gulvfliser er sprukket
- 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 / egeninnsats
 Firmanavn: Bravida (strøm) og Bravida Rør
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Strøm i dusj etter lynnedslag. Målinger ute og inne. Jordingsfeil hos nabo og i gatebelysning. Jording opprettet fra sluk til rør ved vask. Muffe på avløpsrør i kjeller. November 2001.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☒ Nei ☐ Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Utfyllende fakturaer fra begge.
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Usikker
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 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 / egeninnsats
 Firmanavn: Bravida Rør
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se under punkt 2. November 2001
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 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: Peis i kjeller; må lage "fakkel" før tenne på ved. Forbedring av tilgjengelighet av feierluke. Fei godkjent i 2018.

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 Ikke skadedyr bare edderkopper av og til. Vepsebol på loft.

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 Noe fuktighet i gipsplater på innsiden av yttervegg i garasje

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 / egeninnsats
Firmanavn Snekkerlede AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet ut hele terrassen og leveggen i juli 2020. Faktura foreligger.

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 / egeninnsats
Firmanavn Bravida

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Anbefaling av Follo Energi 19.09.2000 ble sikringsskap skiftet ut til trefase og automatsikringer. Overspenningsvern og jordfeilbryter. Mener også at vi også fikk lagt opp ekstra kurser til ute/garasje. Dokumentasjon foreligger.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Usikker - vet ikke hva samsvarserklæring betyr.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Nettpartner Arena 24.03.2015. Feil rettet av TR Elektro AS sept. 2015. Dokumentasjon foreligger.

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, tømmerarbeid etc.)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar På grunn av nye regler (HMS) ble det satt inn inspeksjonsluke for feiere som ble godkjent i 2018 av feiervesenet i kommunen. Membran er påført hele pipa. Godkjenning foreligger

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 Det foreligger ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Forrige eier hadde parafinbrenner i ved peis i kjellerstue med frittstående tønne utenfor. Dette var fjernet da vi overtok.

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

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 Forsikrings 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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Opprettet: 09/05/2023 07:02:12 (EES-versjon: 2)



Ski kommune



Axel Julius Pritzbauer
Østrengveien 37

1405 LANGHUS

Vår ref.: KIM/MOLKJE Deres ref.: Arknr.: GNR 120/52 Jnr.: 17/3449-7 Dato: 22.05.2018

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

etter plan- og bygningsloven § 20-4

Vi viser til søknad mottatt den 04.05.2018.

Tiltak: Riving og oppføring av dobbeltgarasje, oppføring av støttemurer
Byggested: Østrengveien 35 og 37, gnr.120/bnr. 52 og 54.
Tiltakshaver: Axel Pritzbauer
Bruksareal: 49,6 m²
Bygningsnummer: 148842949 (rives)

Nærmere beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder riving av eksisterende dobbeltgarasje og oppføring av ny med plassering litt lengre vest på eiendommene. Garasjen er en felles garasje for Østrengveien 35 og 37, og ligger med halvdelen på hver av de to eiendommene.

På grunn av noe høydeforskjell mellom de to eiendommene skal det oppføres tre mindre støttemurer, en på nr. 35 og to på nr. 37.

Forholdet til reguleringsplan

Eiendommene er regulert til frittliggende boligbebyggelse, og tiltaket er i henhold til reguleringsplanen.

Nabovarsling

Søknaden er vedlagt dokumentasjon for nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3. Alle varslede naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Avstand

Tiltaket er delvis plassert 0 meter fra nabogrense. Kommunen kan etter pbl § 29-4 godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier/fester av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning. I dette tilfelle foreligger skriftlig samtykke fra berørte naboer, og det kan ikke sees å foreligge forhold som taler imot slik plassering. Plasseringen tillates derfor.

Tomteutnyttelse

Gjeldende reguleringsplan sier at det tillatte bebygde arealet (%-BYA) av bygninger på eiendommen ikke skal overstige 24,0% av netto tomteareal. Terrasse som ligger høyere enn 0,5m over gjennomsnittlig terrengnivå skal innregnes i BYA, det samme gjelder garasje. I dette tilfellet får eiendommene en tomteutnyttelse på hhv. 18,8% (nr. 35) og 22,9% (nr. 37) som er innenfor tillatt utnyttelse.

Byggesaksavdelingen

Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI	Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski	Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878	Telefon: 64 87 87 00	E-post: postmottak@ski.kommune.no
---	--	---	-------------------------	---

Utforming

Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 gis tillatelse til tiltaket. Følgende må etterkommes:
1. Vedlagte skjema "kontrollerklæring for byggplassering" returneres i utfyllt stand til byggesaksavdelingen før arbeidet igangsettes.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket Kr 5 710,-

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang

Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf. fvl § 29.

For øvrig opplyses om følgende:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Matrikkelføring

Opplysninger om tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jf. matrikkelforskriften § 60. Opplysningene som ligger til grunn for matrikkelføringen framgår av skjema som sendes som eget brev. Registreringen er et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i matrikkelloven § 46.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal det skriftlig anmodes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anmodningen skal utformes i samsvar med pbl § 21-10.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Hans Vestre
virksomhetsleder

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

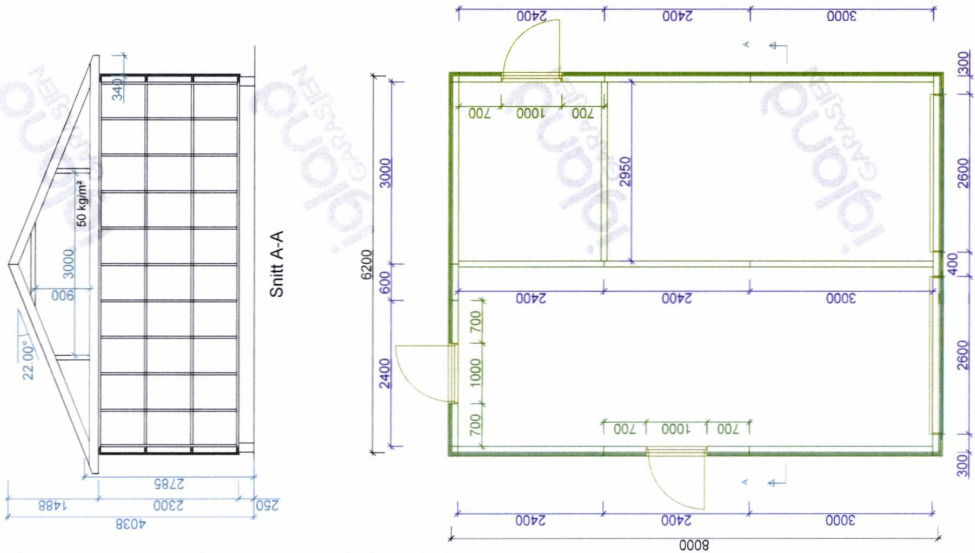
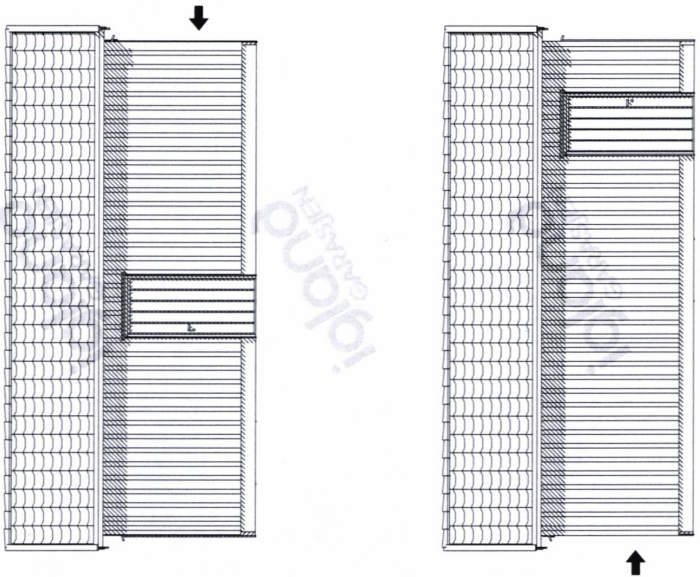
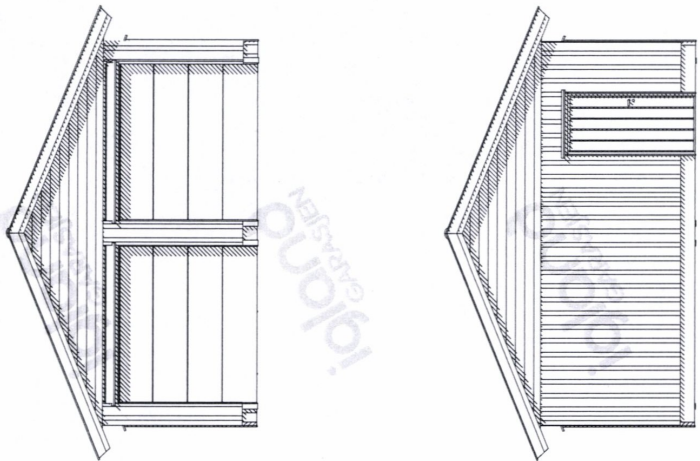
Kopi:

Arild Lundgaard, Østrengveien 35, 1405 Langhus
Ski kommune: Geodata og oppmålingsavdelingen
Plan, bygg og geodata - fakturering

Vedlegg:

[Skjema for kontroll av byggplassering](#)
[Gravemelding](#)

VEDLEGG E1



Tiltakshaver: Axel Pritzbauer		Kunst/hegn: Lone		Dato: 20.06.17	
Kundnr: 797730		Takvinkel: 22°		Tegningnr: 10781512	
Ordrenr/tilbudnr: 107843		Målestokk: 1:100		Tilf: 37 25 70 70	
BYA= 49,6		BRA= 46,8		E-post: post@garasjen.no	
Gnr: FJÆRE		Bnr: 10781512		Tegningen er igland Garasjen AS eendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers fremføres	

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasje tegning og tilhørende ringmurstegning i detaljer. Garasjer bestilt med dør (illegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde (døråpning - som ve port. Det anbefales et støpt gulv i valer (enklere arbeid i ringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDDER:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE. Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill mullugg eller bolt. Ulike forskallingssystemer i spor, kompositt etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet. Frontmur v/ port skal ha bredde 10cm og bør støpes i betong. Ved innkjøring på takrønneside SKAL frontmuren støpes i betong.

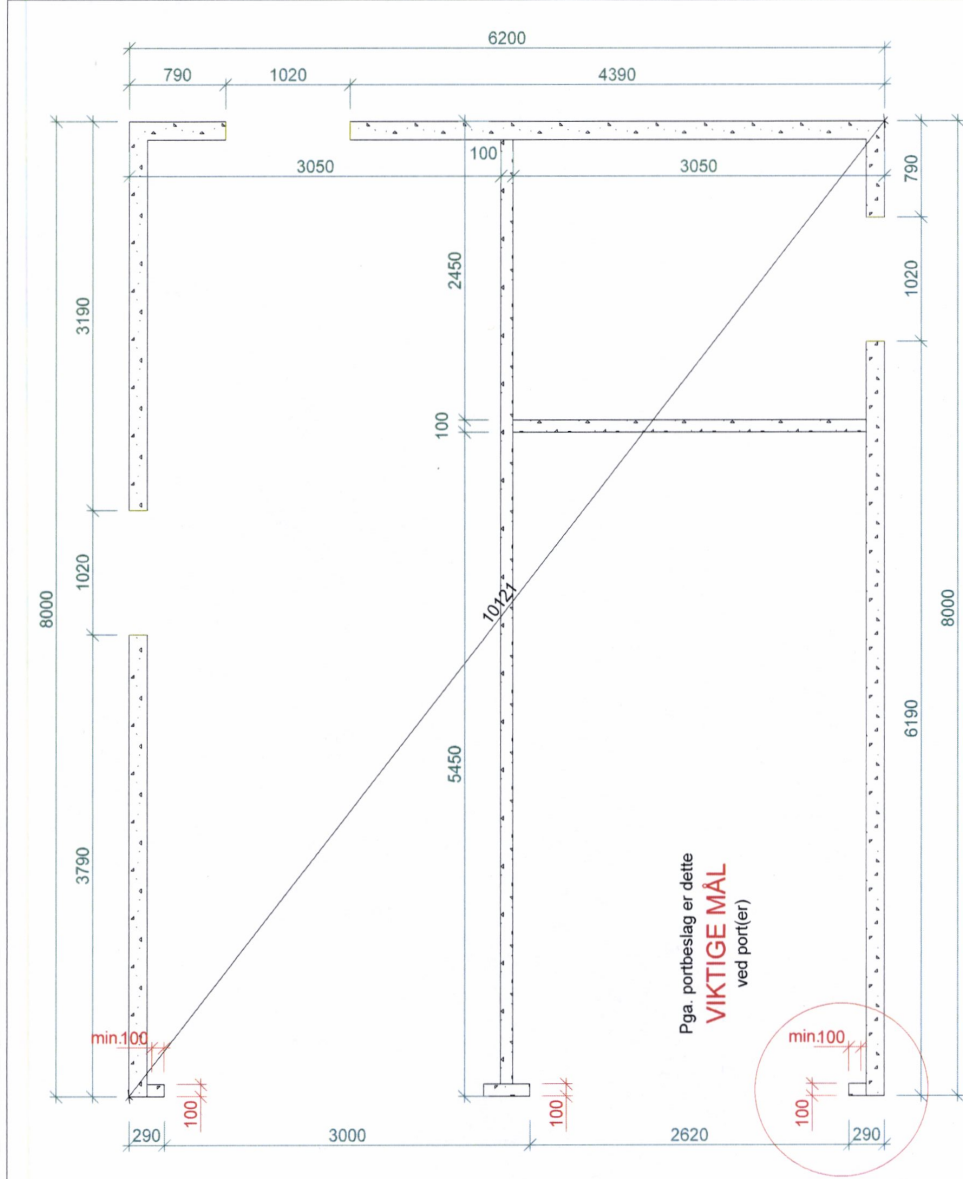
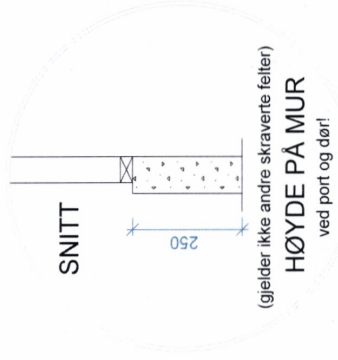
BETONG-støplarmet - kan støpes i 10 cm bredde

Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter v/ port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner. Murbredde på "frensutt front" skal alltid være 10 cm.

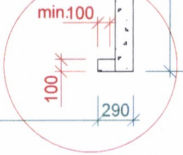
Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)

Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



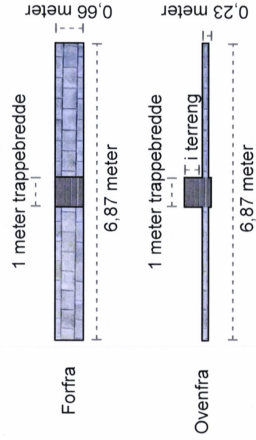
Pga. portbeslag er dette
VIKTIGE MÅL
ved port(er)



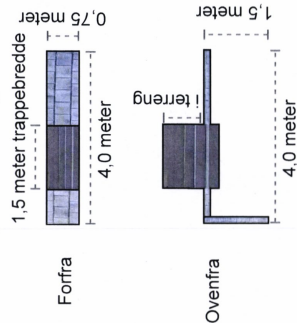
igland GARASJEN		Tiltskriver:		Axel Pritzbauer	
BYA= 49,6		Kundenr:		797730	
BRA= 46,8		Odrnr/tillbudsnr:		107843	
Gnr:		Målestokk:		1:50	
Bnr:		Modell:		FJÆRE	
Tegningsnr:		Tegningsnr:		10781513	
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til bygghendelse ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.		Tiltskriver:		Lone	
Tiltskriver:		Kundenr:		797730	
Odrnr/tillbudsnr:		Tiltskriver:		20.06.17	
Målestokk:		Tiltskriver:		10781513	
Modell:		Tiltskriver:		10781513	
Tegningsnr:		Tiltskriver:		10781513	
Tiltskriver:		Tiltskriver:		10781513	
Tiltskriver:		Tiltskriver:		10781513	

VEDLEGG E3

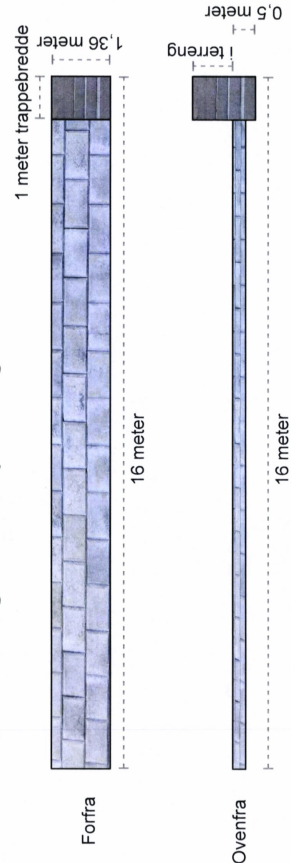
Støttemur 1, materiale: betongstein

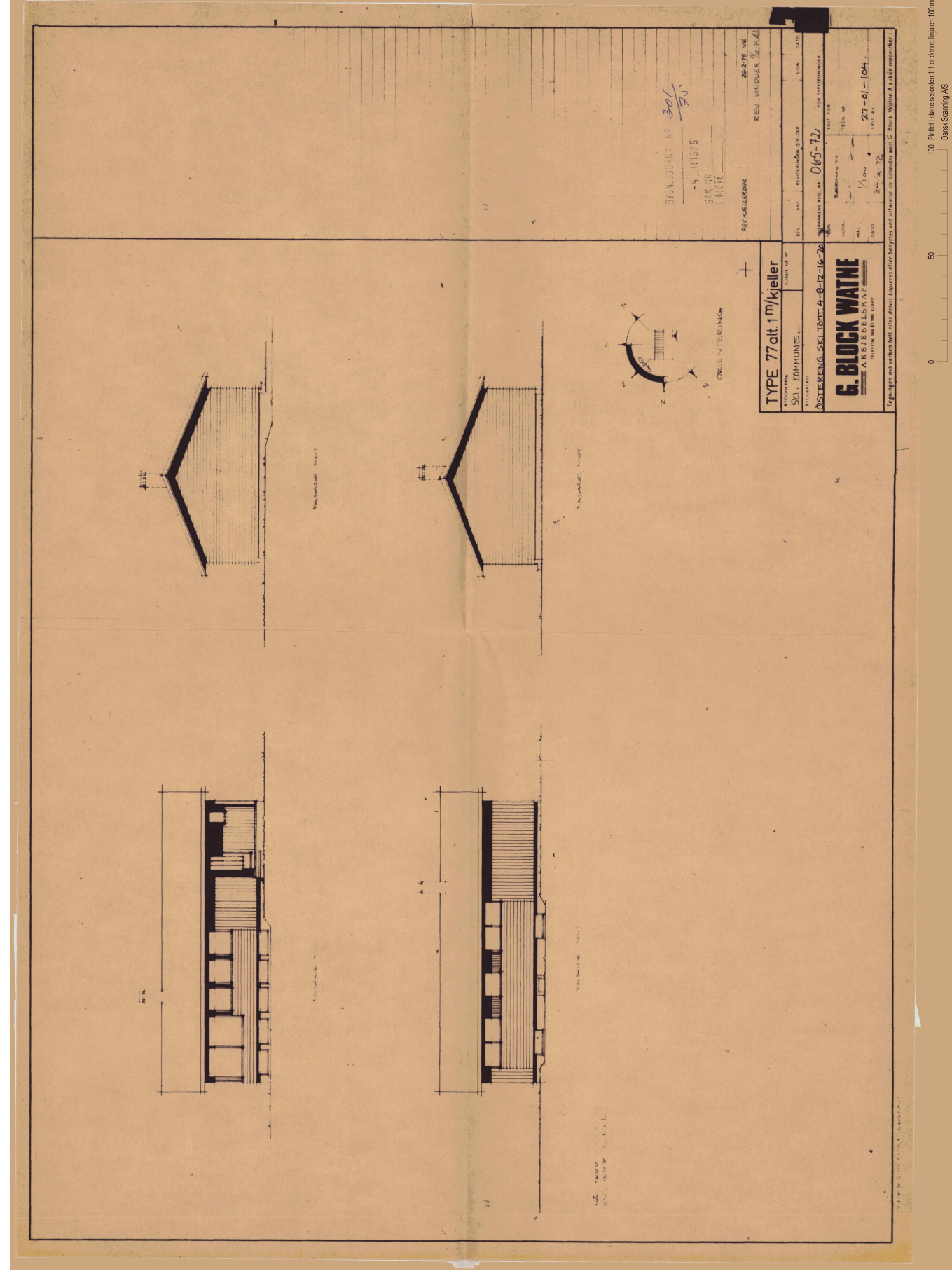
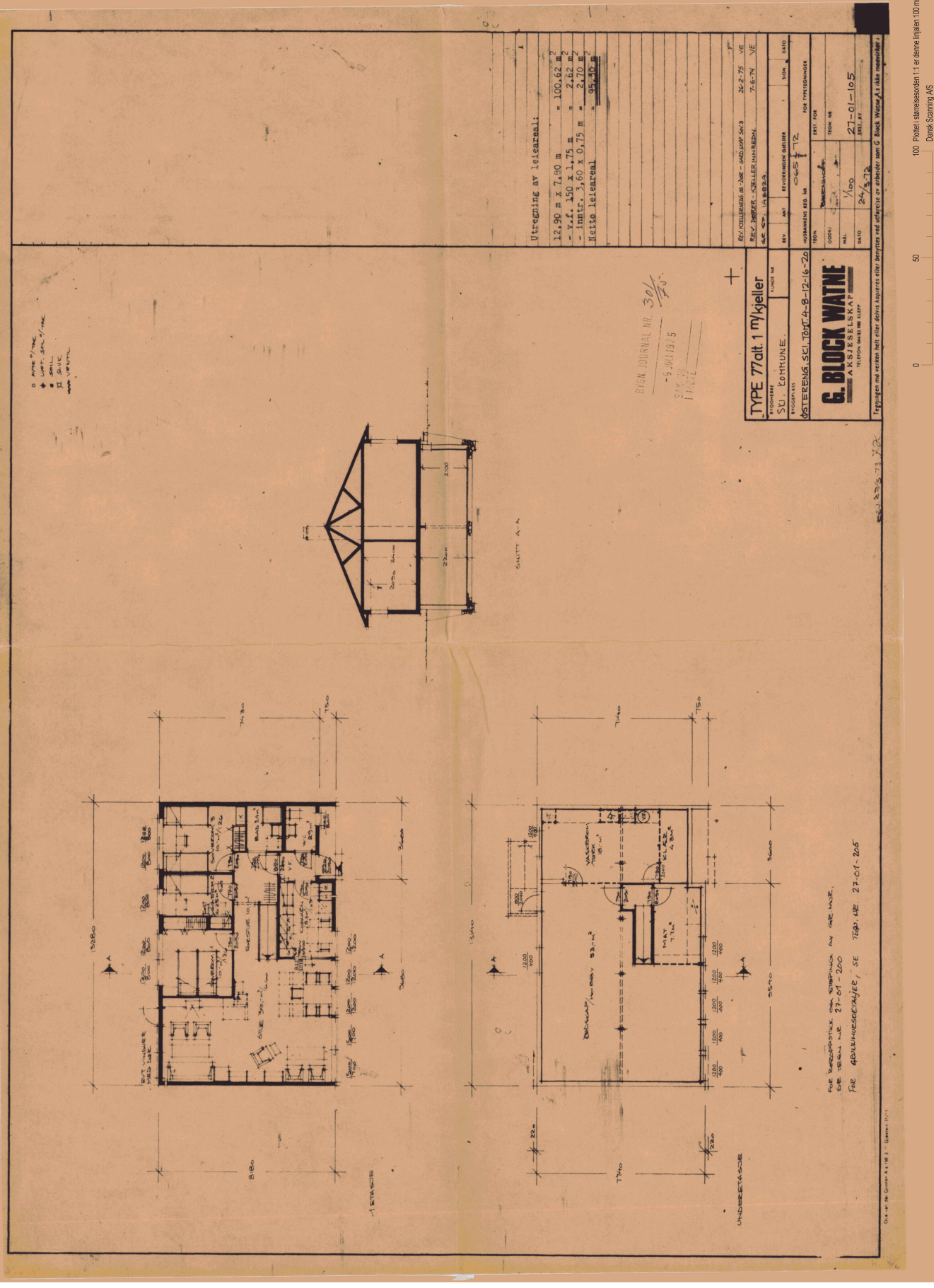


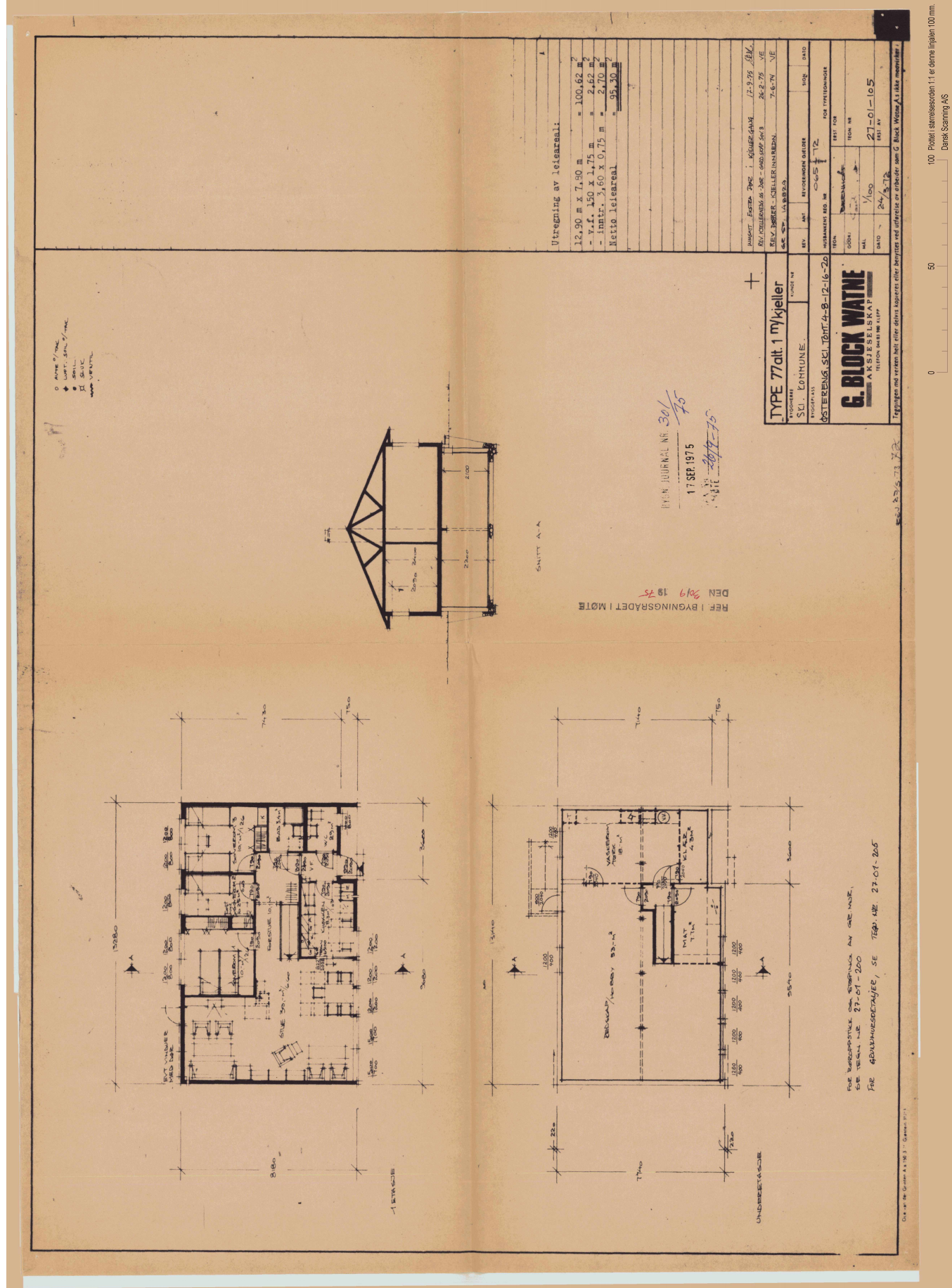
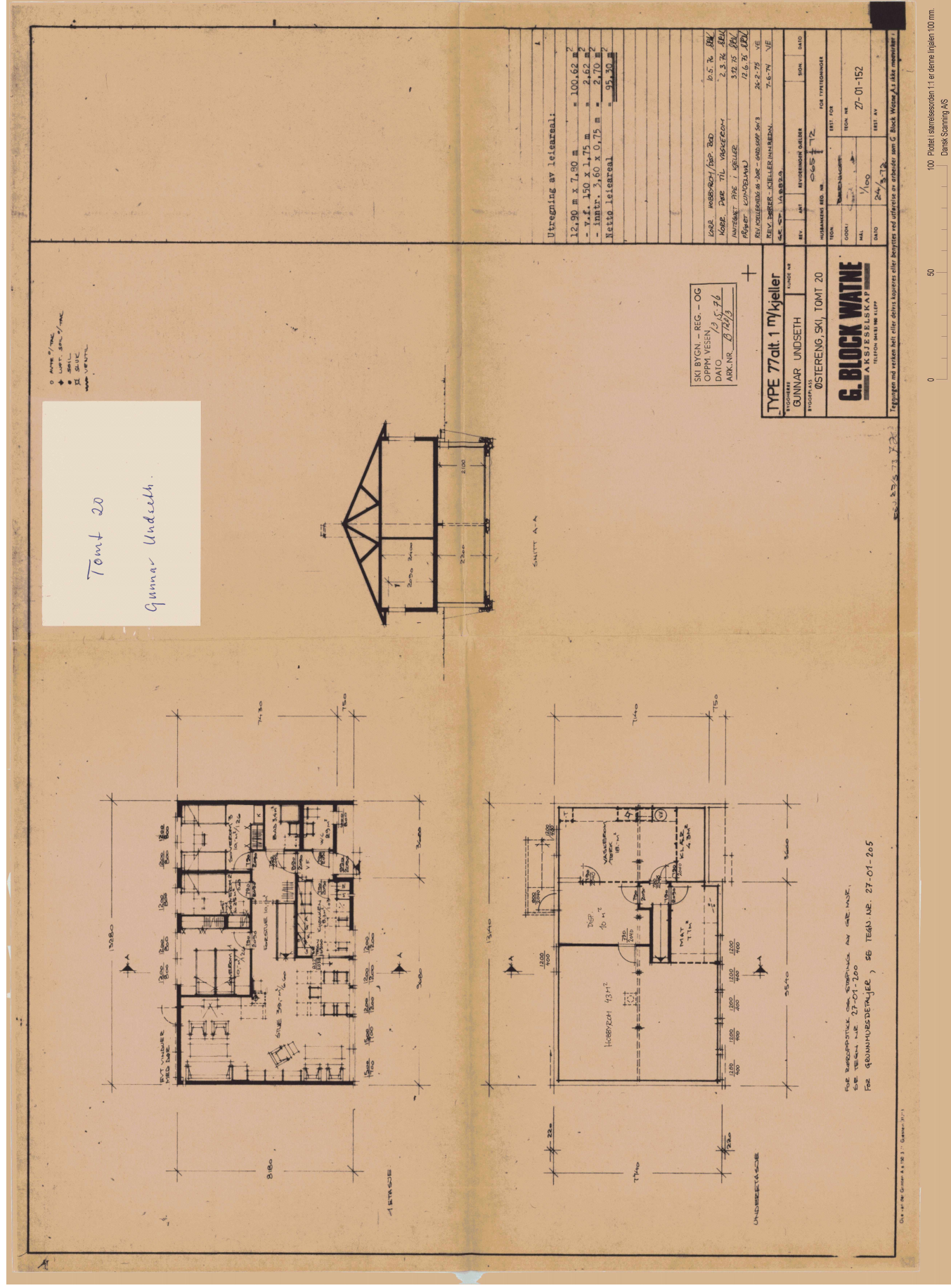
Støttemur 2, materiale: granittstein, pusset og malt

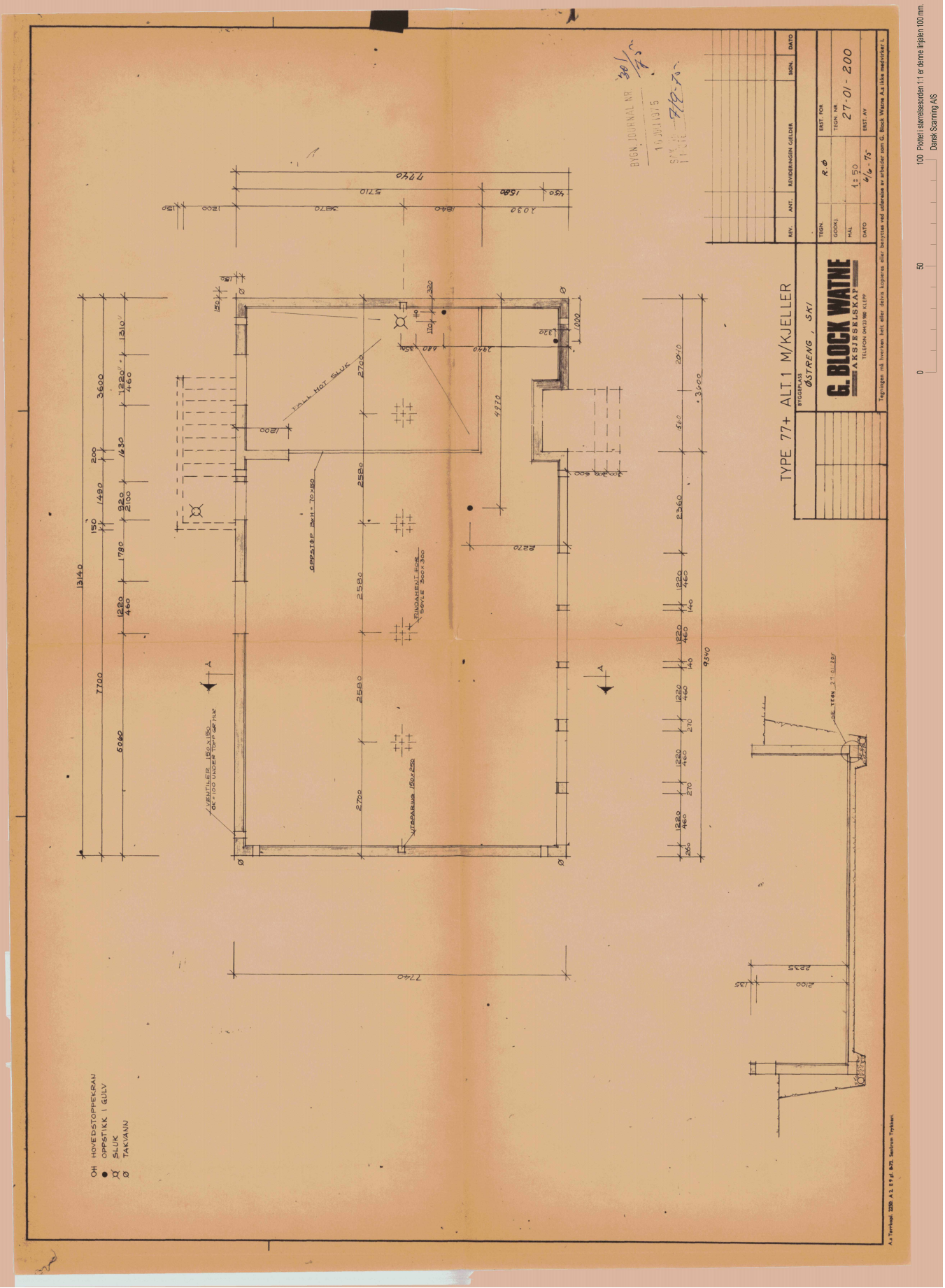
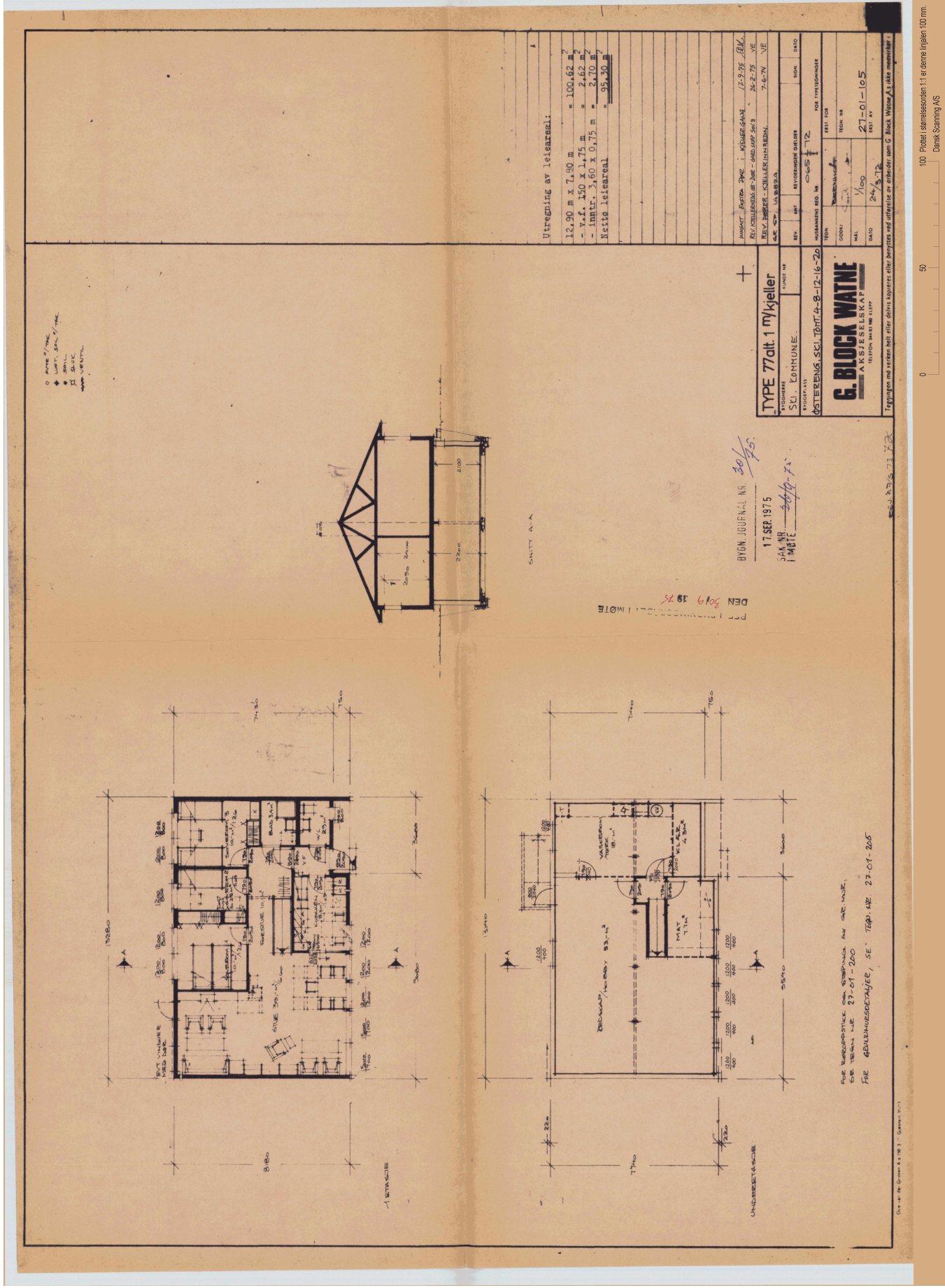


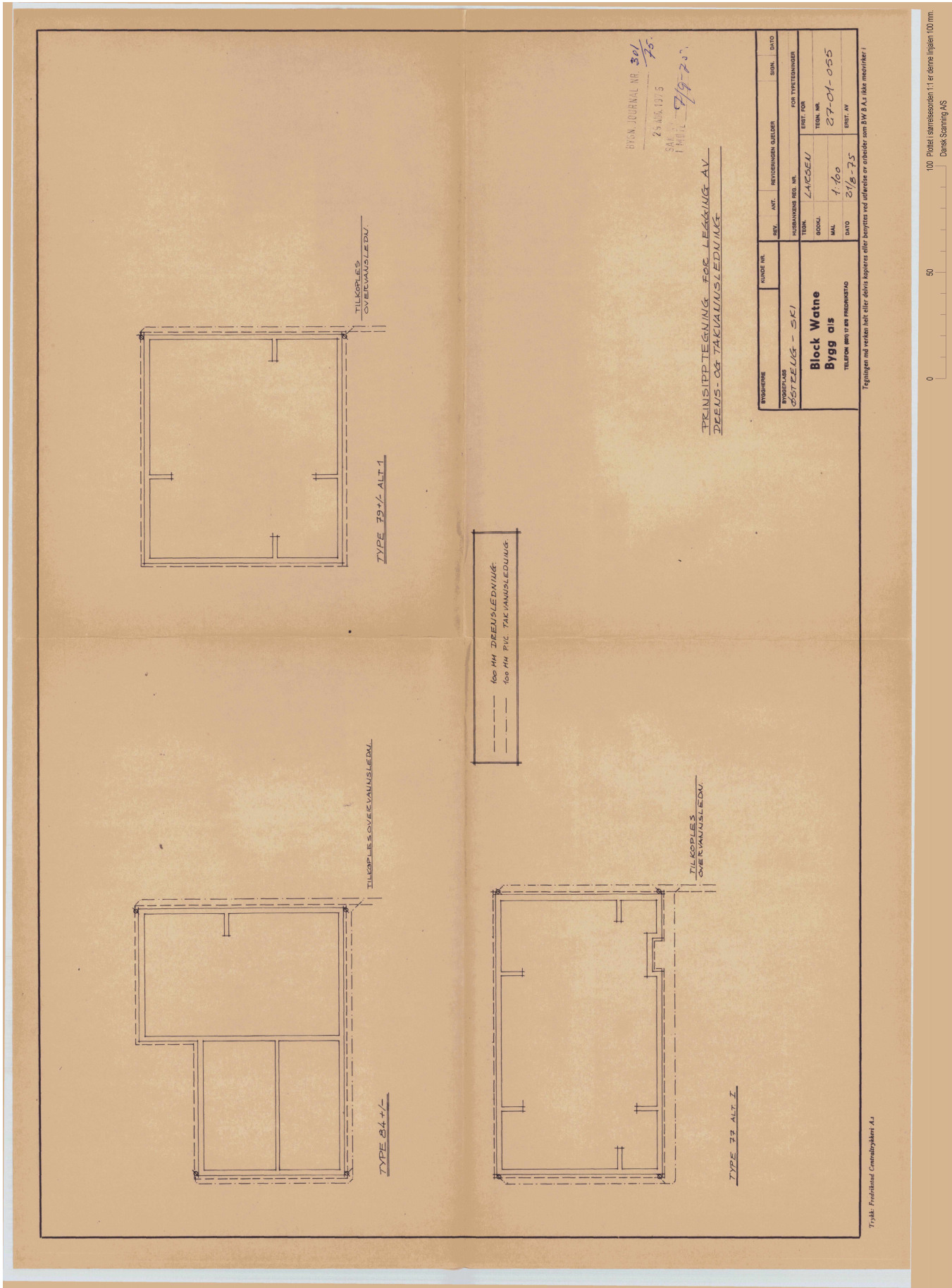
Støttemur 3, materiale: granittstein, pusset og malt











Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3020-120/54

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 8	Beregnet areal	688.5
Etablert dato	22.01.1976	Historisk oppgitt areal	689
Oppdatert dato	28.05.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	120/54
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	22.01.1976			120/3 (-689), 120/54 (689)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624792.19	603504.8	0	Ja	688.5	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LUNDGAARD ARILD	Hjemmelshaver (H)	ØSTRENGVEIEN 35	Bosatt (B)
F010149*****	1/2	1405 LANGHUS	
LUNDGAARD SISSEL KØHN	Hjemmelshaver (H)	ØSTRENGVEIEN 35	Bosatt (B)
F180658*****	1/2	1405 LANGHUS	

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3020-120/72	Grunneiendom	1/23

Adresse

Vegadresse: Østrengveien 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	205 Ødegården	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 LANGHUS	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148842922		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1976
2	148842930		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	23.05.2018

3	300688163		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	22.05.2018
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------------------	------------

1: Bygning 148842922: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1976	28.11.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østrengveien 35	H0101	120/54	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 148842930: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 23.05.2018

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.11.2003
Bygning godkjent for riving/brenning	23.05.2018	02.10.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	120/54	-	-	-	-	-

3: Bygning 300688163: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 22.05.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

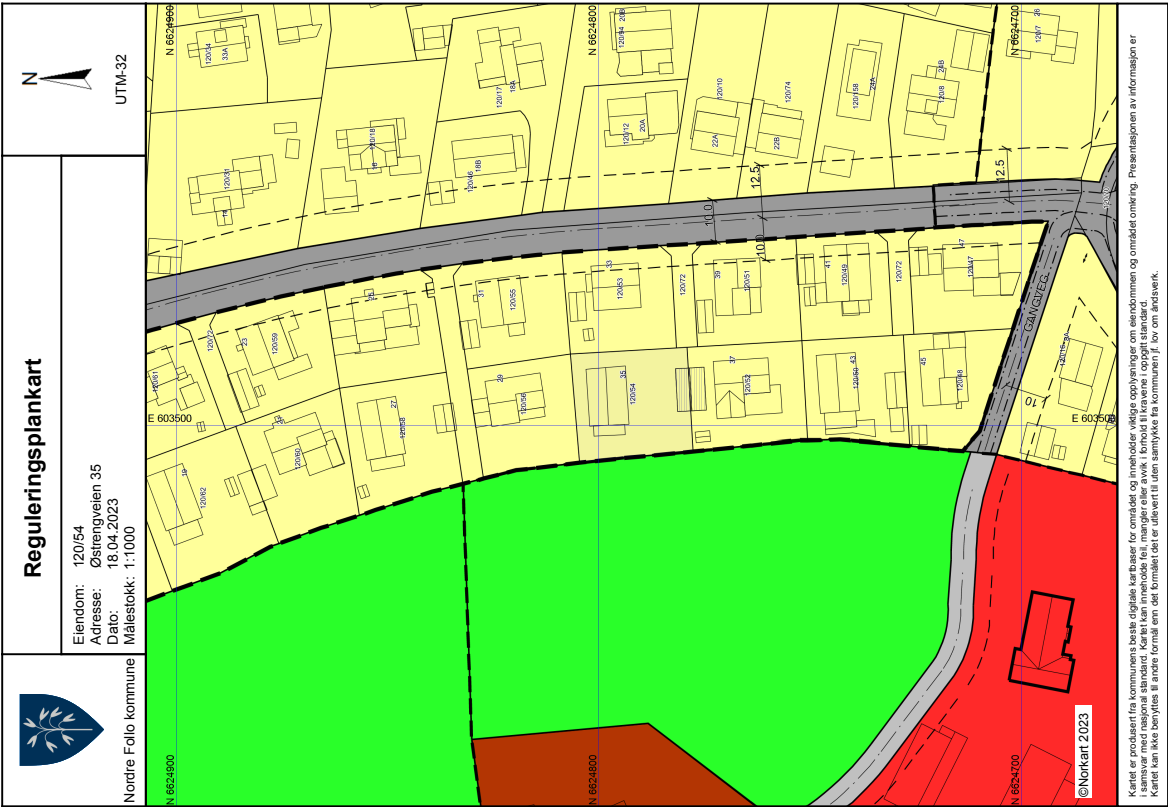
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.05.2018	18.06.2018

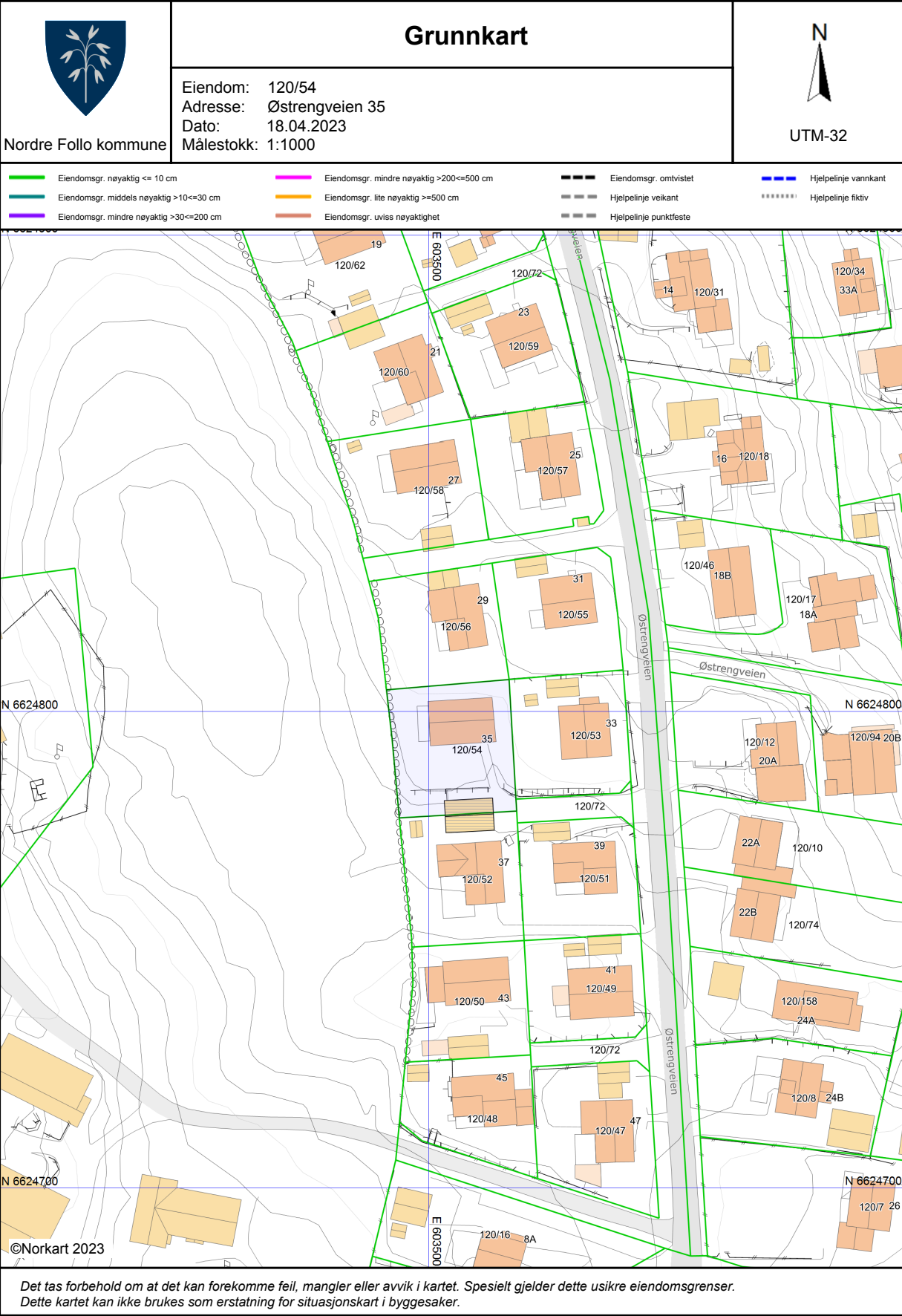
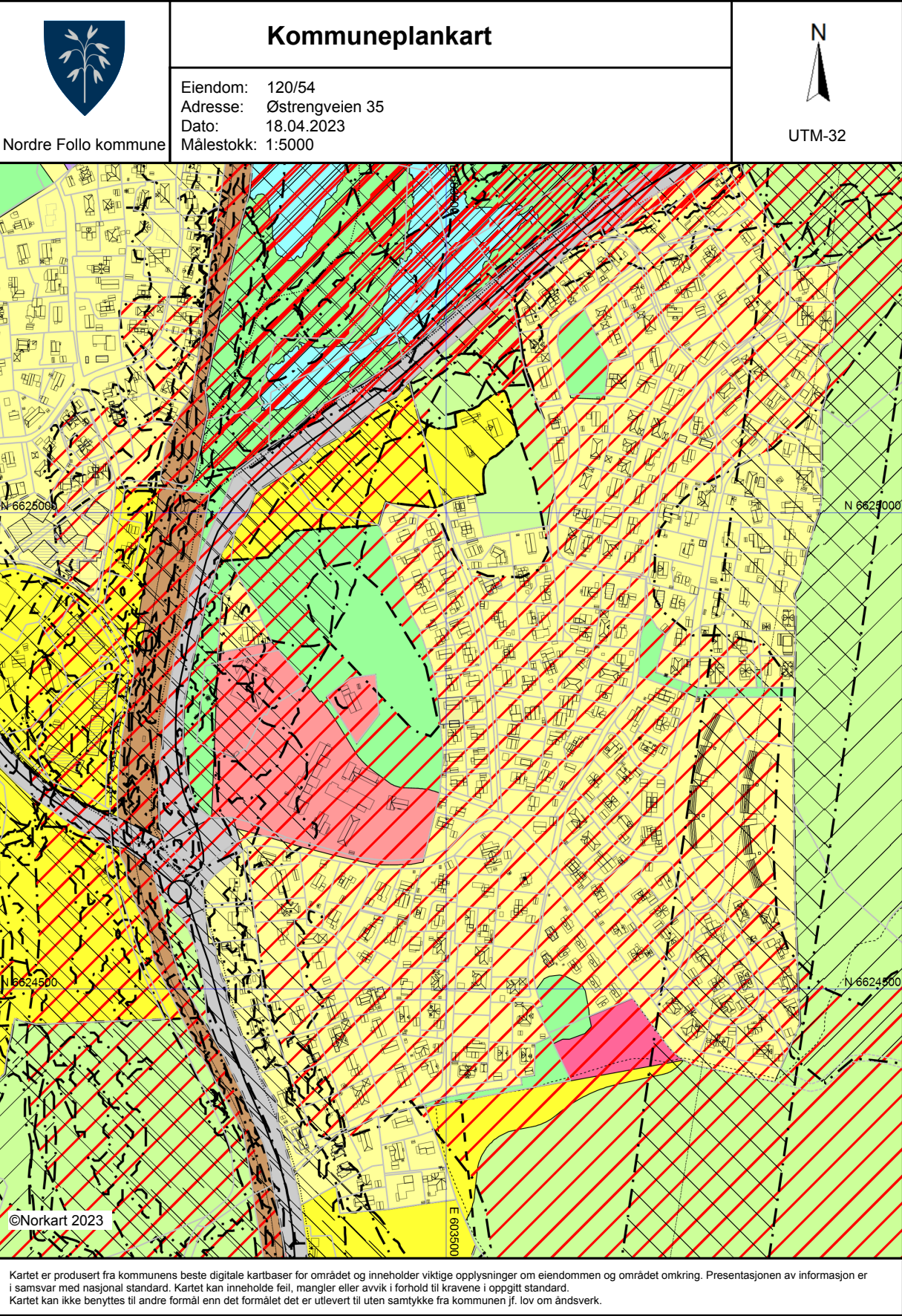
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	120/54	-	-	-	-	-

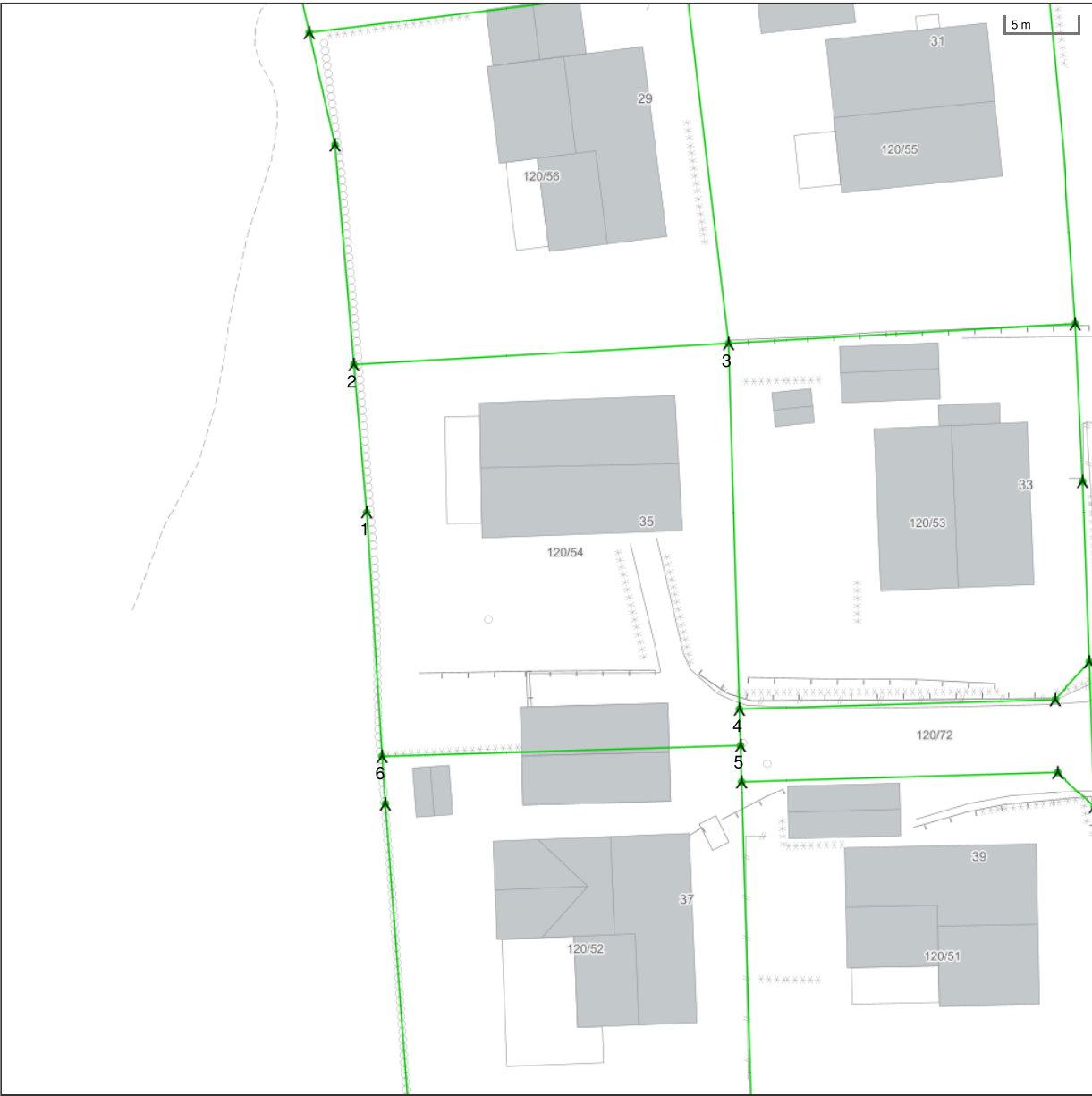
Etasjer

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





Eiendomskart for eiendom 3020 - 120/54//



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⋈ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelp punkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	688,50 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6624792,19 Øst 603504,8

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6624794,43	603492,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,82	
2	6624804,55	603491,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,19	
3	6624806,72	603516,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,85	
4	6624781,61	603518,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,15	
5	6624779,11	603518,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,50	
6	6624777,68	603493,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,70	










Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 18.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakterens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune							
Kommunenr.	3020	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	54	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse	Østrengveien 35, 1405 LANGHUS						

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	 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
 Bebyggelsesplaner	 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Plantyper uten treff	
 Kommunedeplaner	 Kommunedeplaner under arbeid
 Reguleringsplaner under bakken	 Reguleringsplaner over bakken
 Reguleringsplaner under arbeid	 Reguleringsplaner bunn
 Bebyggelsesplaner over bakken	 Bebyggelsesplaner under bakken
 Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0213KPLAN2019 (https://www.areasplaner.no/3020/g?funksjon=Veipar&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=0213KPLAN2019)						
Navn	KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2019-2030 AREALDEL SKI						
Plantype	Kommunedeplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	12.06.2019						
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3020/saknummer/4313/KPLAN2019_Bestemmelser.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>689 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H310_1</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Rås- og skredfare</td></tr></table>	Delareal	689 m ²	KPHensynsonenavn	H310_1	KPFare	Rås- og skredfare
Delareal	689 m ²						
KPHensynsonenavn	H310_1						
KPFare	Rås- og skredfare						

Delareal 689 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåtverende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.areasplaner.no/3020/g?funksjon=Veipar&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
-----------	---

Side 1 av 2

Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	70 (https://www.areasplaner.no/3020/g?funksjon=Veipar&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=70)				
Navn	ØDEGÅRDEN, ØSTRENG M.V. (FELT R1/R2)				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	10.01.1975				
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3020/saknummer/2048/70_Bestemmelser.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>689 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Frittliggende småhusbebyggelse</td></tr></table>	Delareal	689 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal	689 m ²				
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse				

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	70A (https://www.areasplaner.no/3020/g?funksjon=Veipar&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=70A)
Navn	ØSTRENG
Plantype	Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.1975

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

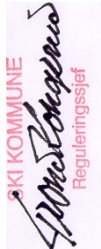
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202002 (https://www.areasplaner.no/3020/g?funksjon=Veipar&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202002)
Navn	Parkveien 3-5, Langhus stasjon
Status	Planforslag
Plantype	Detaillregulering

Side 2 av 2

Ark. 504.4/70

Vedtatt av
Ski kommunestyret
i møte 21.06.89
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN, ØSTRENG M.V. (FELT R1/R2), LANGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 10.01.75
Ersiatter reguleringsbestemmelser stadfestet 10.01.75

Dato:21.11.88

§ 1. AVGRENSING

Det regulerete området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMAL

Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
-byggeområde for offentlige bygninger, skole
-landbruksområde
-offentlig trafikkområde
-friområde
-fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31).
Innenfor frisktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i ski kommunes vedtekst til plan- og bygningsslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Alkomst

Alkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkestøv

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkestøv, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke uisettes for støytbelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer

f. Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terengtilpassning og tilpassning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal.

Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRADE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærlieilighet og tomannsboliger. **Sekundærlieilighet** er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærom og bod. **Sekundærlieiligheten** er vanligvis klart mindre enn hovedlieiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærlieilighet i tomannsbolig. **Tomannsbolig** er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenknyttet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.

a. Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave én-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnyting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Der som det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærlieilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takopploft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takopploft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takopploft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høyden regnes fra planet. Terrengs gjennomslitsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert vegggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebyggt areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering

På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærfelighet kreves bare én parkeringsplass. Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen. Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje. For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebyggt areal

Ved opparbeiding av ubebyggt areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomters som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Området skal nytes til skole.

c. Bygge høyder

Bebyggelsen tilates oppført i inntil 3 etasjer. Maks gesimshøyde er 11,00 m. Maks takhøyde er 14,00 m.

d. Evt. boliger i området

Det tilates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samnsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan

For byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for fellet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygnings plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålesing samt utomhusarealer forevrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utdøders lagring

Den ubebygde del av tomta kan ikke nytes til lagring. Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

h. Atkomst

Atkomst skal være fra Bøhlervegen.

§ 11. LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal nytes til landbruksformål (jord-, skog og hagebruk). I området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytning til jord-, skog eller hagebruksdrift med tilhørende boliger.

§ 12. FROMRÅDE

Innenfor frområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som frområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

§ 13. TRAFIKKOMRÅDE

NSB's stasjonsområde kan disponeres til driftsbygninger for NSB og parkering.



Nordre Follo
kommune

Kommunale gebyrer og informasjon om vann og avløp

Eiendom	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
	120	54	0	0	302008750 Østrengveien 35

Vann og avløp

Varenr. 1800

Vann tilknytning: Offentlig

Avløp tilknytning: Offentlig

Merknader:

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Kom. gebyrer

Varenr. 1900

Feiergebyr bolig

2 P.Løp

Antall terminer: 4 terminer (2,5,8,11)

A konto forbruk vann i år

77 m3

Abonnement vann bolig

1 Boenh

Måned

Terminbeløp ink MVA

Abonnement avløp bolig

1 Boenh

2

kr 2 365,25

A konto forbruk avløp i år

77 m3

Helårsrenovasjon standard

1 Stk

Merknader:

Forfaller med 4 kvartalsvise terminer pr. år.

Vannmåleravlesning (Kun sorte siffer, også 0-er.

Målernr.	Antall siffer	Type avlesning	Avlesningsdato	Målerstand
225611012	5	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2022	1927

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Terminfakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres. Hvis det formelle eierskiftet har skjedd etter dette tidspunkt, må partene selv sørge for at den som har betalingsansvar mottar den utsendte faktura.

For de som kun har avtalegiro og ikke mottar papirfaktura eller e-faktura (og derfor ikke kan lese/se innholdet i selve fakturaen) anbefaler vi at eiendomsmegler ber om utskrift av den/de fakturaene det gjelder.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.



Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett. For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmålere kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del. For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m³ multipliseres med m³ pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for 2022 slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m³	per. år
Vann pr. m³	Kr 24,39	
Avløp pr. m³	Kr 28,49	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2043,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 2835,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3409,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4431,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2386,00
Fellesrenovasjon		Kr 3409,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2727,00
Feiergebyr bolig		Kr 398,00

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Egne notater Østrengveien 35

[illegible]



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskstakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 193230040

Adresse: Østrengveien 35, 1405 Langhus

Betegnelse: GNR 120, BNR 54 i Nordre Follo kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO