

# PROAKTIV

Familievennlig rekkehus over  
3 plan | 2 stuer & 3 sov

3 solrike uteplasser & Parkering  
Nær marka



SLATTUM TERRASSE 351



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# SLATTUM

Familievennlig rekkehus over 3 plan | 2 stuer & 3 sov | 3 solrike  
uteplasser & Parkering | Nær marka

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Slattum terrasse 351, 1480  
SLATTUM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 7, bnr. 311, i Nittedal  
kommune

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 131.490,-

**Totalpris:** 4.631.490,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 1961

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 134 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 134 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:**  
Egen parkeringsplass utenfor boligen.  
Det er mulighet for å sette opp el-bil lader.

**Tomt:** 72.8 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	36	40	46
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
87			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjøer Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.»

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i. Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Partner/Eiendomsmegler  
MNEF:** Jonas Kindgren



**Jonas Kindgren**  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 400 08 836  
**E-post:** jk@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## SLATTUM TERRASSE 35I

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Familievennlig rekkehus over 3 plan | 2 stuer & 3 sov | 3 solrike uteplasser & Parkering | Nær marka

Velkommen til Slattum Terrasse 35i! Et innholdsrikt rekkehus over tre plan med familievennlig beliggenhet og flere flotte uteplasser. Boligen har en praktisk planløsning og inneholder entré, to stuer, kjøkken, bad, separat toalett, tre soverom, walk-in-garderobe samt gode oppbevaringsmuligheter både i innvendig bod og på loft.

Boligen byr på flere hyggelige uteplasser som gir gode muligheter for å nyte utelivet gjennom store deler av året. Fra stuen er det utgang til syd-vest vendt balkong med fin utsikt, mens kjøkkenet har direkte adkomst til en romslig terrasse. I tillegg finnes en skjermet terrasse ved inngangspartiet. Det medfølger egen parkeringsplass rett utenfor boligen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:  
**Jonas Kindgren**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# SLATTUM

*Kommune: Nittedal / Område: Slattum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Slattum i Nittedal kommune, i et etablert og familievennlig boligområde med nærhet til både natur, skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Her bor man i rolige omgivelser med gode oppvekstvilkår og enkel tilgang til et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

For den aktive er området et godt utgangspunkt for friluftsliv året rundt. Nærliggende skogsområder og marka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter, med et omfattende nettverk av stier, skiløyper og sykkeltraseer. I tillegg ligger Varingskollen alpenser en kort kjøretur unna, med tilbud om alpint og andre utendørsaktiviteter gjennom året.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Smedstuveien Linje 395, 396	2 min 0.1 km
🚶 Nittedal stasjon Linje RE30, R31	12 min 8.2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	27 min

## DAGLIGVARE

Coop Prix Slattum PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Hagan	21 min

## VARER/TJENESTER

📦 Hagansenteret	21 min
🏪 Apotek1 Hagan	21 min

## SPORT

🏀 Li idrettsanlegg Ballspill, basket, fotball, friidrett, s...	3 min 0.3 km
🏊 Lihallen - flerbrukshall Aktivitetshall	4 min 0.3 km
🏸 Just Padel Hellerudsletta	6 min
🏊 Myrens Treningssenter Mosenteret	8 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lihallen - Nittedal kommune	4 min
🚗 Slattumhallen - Nittedal kommune	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Li idrettsanlegg og Lihallen ligger i gangavstand fra boligen og tilbyr et variert aktivitetstilbud innen blant annet fotball, friidrett, basketball og øvrige idretter.

Barnefamilier vil sette pris på kort vei til både skoler og barnehager. Li skole ligger kun få minutters gange fra boligen, mens både Slattum skole og flere barnehager finnes i nabolaget.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Coop Prix Slattum i nærområdet, og Hagan sentrum ligger en kort kjøretur unna med butikker, servicetilbud, apotek og øvrige fasiliteter som dekker hverdagens behov. Fra boligen er det omtrent 5-7 minutter med bil til Mosenteret på Rotnes, som er Nittedals største handelssenter med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, serveringssteder, treningssenter og flere servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass rett utenfor boligen, samt enkel adkomst til Nittedal stasjon og videre togforbindelser mot Oslo. For pendlere gir dette en praktisk hverdag med enkel reisevei til hovedstaden.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer naturnære omgivelser med nærhet til skoler, fritidstilbud, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter.



#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## SKOLER

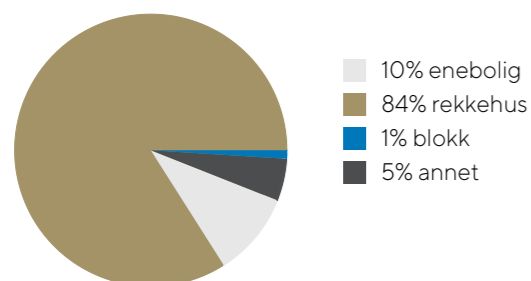
Slattum skole (1-7 kl.) 359 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Ulverud skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Li skole (8-10 kl.) 454 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	8 min 5.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 10.3 km

## BARNEHAGER

Gnisten barnehage (0-5 år) 62 barn	14 min 1.1 km
Skyset barnehage	16 min
Slattum barnehage (0-5 år) 78 barn	18 min 1.3 km



## BOLIGMASSE



VELKOMMEN INN





FRA STUEN I 1. ETASJE ER  
DET UTGANG TIL  
BALKONG MED MARKISE  
OG FIN UTSIKT OVER  
NÆROMRÅDET

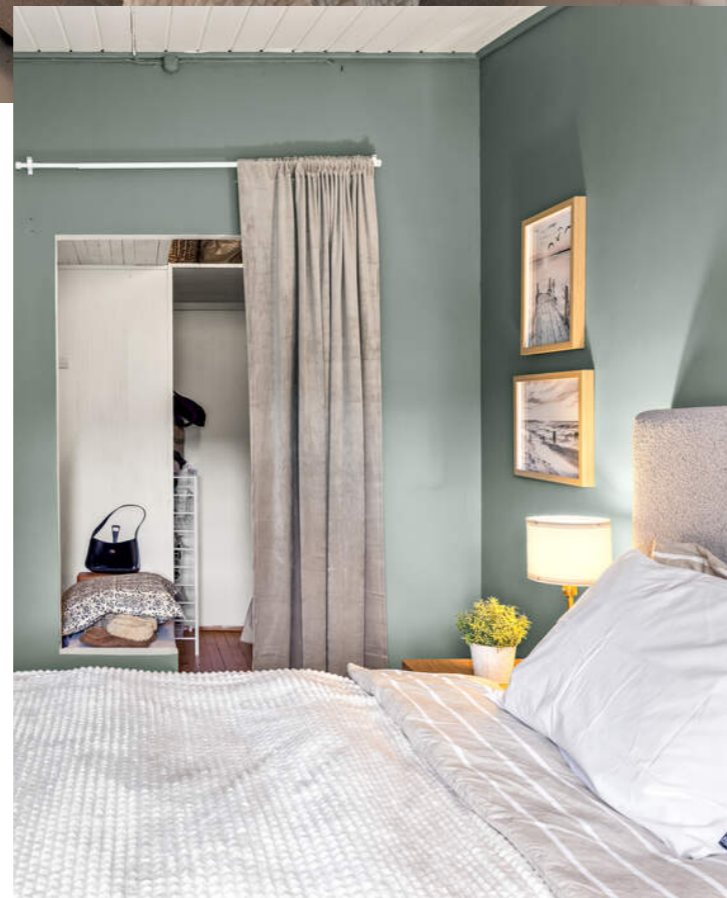






KJØKKENET ER Plassert  
I ET EGET ROM OG  
Fremstår som praktisk  
og funksjonelt for  
BÅDE Matlagning og  
Hverdagsbruk





I 2. ETASJE FINNER DU  
BOLIGENS TRE SOVEROM.  
HOVEDSOVEROMMET  
HAR EGEN WALK-IN-  
GARDEROBE



BADEROM I 2.ETASJE HAR  
GULVVARME



ROMSLIG KJELLERSTUE  
MED GOD PLESS TIL  
SOFAGRUPPE, TV-  
LØSNING ELLER  
HOBBYROM

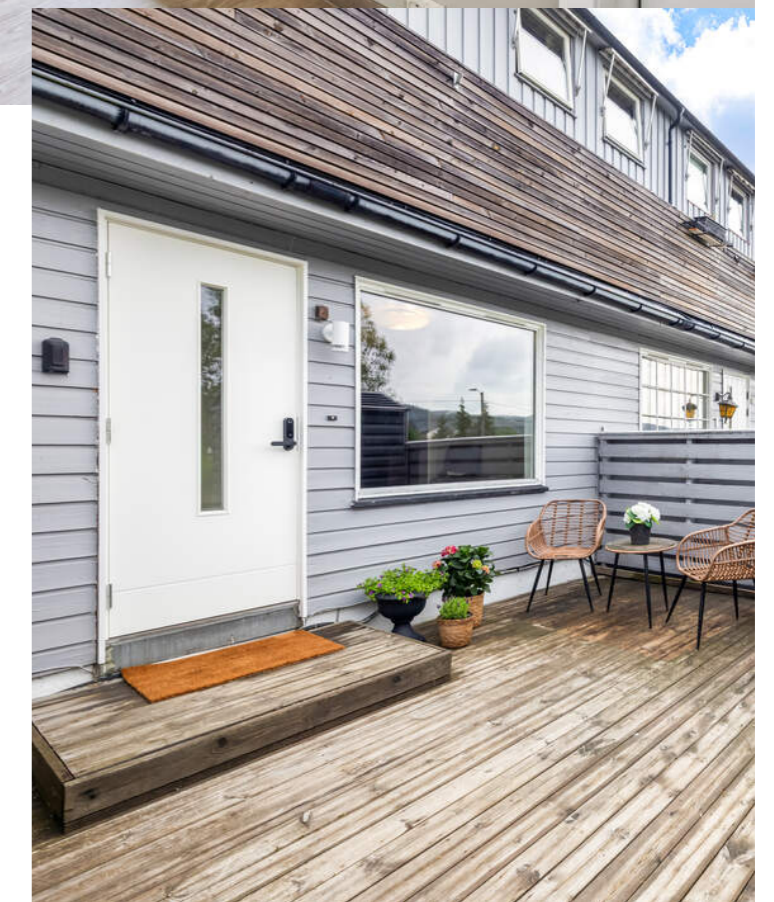
## TOALETTROM

Boligen har et praktisk  
toalettrom i underetasjen,  
utstyrt med servant og  
toalett





INNBYDENDE ENTRÉ MED  
SKYVEDØRSGARDE ROBE  
OG GODE OPPBEVARINGS  
MULIGHETER FOR  
YTTERTØY OG SKO





BOLIGEN BYR PÅ TRE  
SOLRIKE UTEPLASSER.



# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

Rekkehuset går over tre plan:

U.etasje: Entré, kjellerstue, toalett og bod.

1.etasje: Stue og kjøkken.

2.etasje: Trappegang, bad, 3 soverom og garderobe.

Balkong med utgang fra stuen.

Terrasse med adkomst fra kjøkkenet, samt terrasse i tilknytning til inngangspartiet.

Egen parkeringsplass utenfor boligen.

## Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 kvm

1. etasje

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

2. etasje

BRA-i: 43 kvm

Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 17 kvm

1. etasje: 33 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Gjennomgang av boligens rom:

### UNDERETASJE

Entré

Man kommer inn i boligen via en praktisk entré med skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Entréen fremstår ryddig og funksjonell, med videre adkomst til kjellerstuen og boligens øvrige rom i underetasjen.

I tilknytning til inngangspartiet finner man en terrasse som gir plass til sittegruppe og annet ønskelig utemøblement. Terrassen ligger skjermet til med beplantning rundt, og gir et hyggelig uteområde som kan benyttes gjennom store deler av året.

Kjellerstue

Romslig og innbydende kjellerstue med god plass til sofagruppe, TV-løsning eller hobbyrom. Rommet har ildsted som bidrar til både varme og hygge. Dette er et fleksibelt rom som kan benyttes som ekstra stue, ungdomsavdeling eller oppholdsrom etter behov.

Toalettrom

Boligen har et praktisk toalettrom i underetasjen, utstyrt med servant og toalett.

Boder

Underetasjen har to innvendige boder som gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sesongutstyr, sportsutstyr og annet man ønsker å oppbevare.

### 1.ETASJE

Stue

Boligens første etasje består av en lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har plass til både sofagruppe og TV-løsning, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Fra stuen er det utgang til en balkong med flott utsikt over nærområdet og grønne omgivelser. Balkongen har plass til sittegruppe og fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet. Markise gir mulighet for behagelig solskjerming på varme dager.

Kjøkken

Kjøkkenet er plassert i et eget rom med god plass til spisebord. Innredningen består av lyse fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og fremstår som praktisk og funksjonelt for både hverdagsbruk og matlaging. Rommet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Vindusflater gir rikelig med dagslys og utsyn mot grønne omgivelser. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en terrasse med god plass til utemøbler, grill og øvrig ønsket møblement.

### 2.ETASJE

Soverom

Etasjen inneholder tre soverom. Hovedsoverommet er romslig og har tilknytning til egen walk-in-garderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og tilbehør. De to øvrige soverommene har gode størrelser og egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Samtlige rom har vinduer som gir godt med naturlig lys.

Baderom

Lyst og delikat baderom med flislagte gulv og vegger i tidløse fargevalg. Rommet er innredet med servantinnredning med underskap, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjløsning med glassvegg. Vindu sørger for naturlig lys og gode luftemuligheter.

## Oppvarming

Ildsted i kjellerstue.

Gulvvarme på bad og i kjellerstue.

## Info strømforbruk

Strømforbruk i 2025: 12000 kwh

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn følger med.

## Modernisering og påkostninger

2025 -Nytt vinylgulv i kjeller

2022 -Nytt Laminatgulv i stuen og kjøkken

2022 - Pusset opp vegger og tak i hovedetasjen

2022 - Malt fasade

2018 - Byttet vinduene på barnerommene

2015 - Pusset opp baderommet

## Parkering

Egen parkeringsplass utenfor boligen.

Det er mulighet for å sette opp el-bil lader.

## Tomtestørrelse

72 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har flere hyggelige uteplasser som gir gode muligheter for å nyte utelivet gjennom store deler av året. Fra stuen er det utgang til en syd-vest vendt balkong med utsikt over nærområdet og grønne omgivelser. Fra kjøkkenet er det adkomst til en romslig terrasse med god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster.

I tilknytning til inngangspartiet finner man ytterligere en terrasse som ligger skjermet til med beplantning. Uteplassene gir flere soner for både avslapning og sosialt samvær, og bidrar til en fin overgang mellom inne- og utearealene.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (X) stk. TG3, (X) stk. TG2 og (X) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Balkong, terrasse, plattning: Treplattning ved kjøkken  
Treplattningen er skjev/ujevn. Det er noe råte i enkelte terrassebord.

- Toalettrom: Det ble registrert skade i laminatgulvet samt fuktforskjeller i gulv under servant. Baderomsviften er defekt og det er ikke etablert luftespalte i dør.

- Vannledninger: Stoppekran stenger ikke vannet. TG-3. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. TG-2. Vannrør kan være isolert med asbestholdig materiale. TG-2

Boligen har fått følgende TG2:

-Drenering: Forventet levetid på drenering er nådd. Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv, nederst på pipeløp og nedre del av kjellervegger.

-Grunnmur og fundament: Det er enkelte riss/små sprekker i kjellergulv.

-Rom under terreng: Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv, nederst på pipeløp og nedre del av kjellervegger. For nærmere beskrivelse av årsaksforhold og konsekvenser vises det til punkt "Drenering".

-Balkong, terrasse, plattning - Treplattning ved inngangsparti: Treplattningen er noe skjev/ujevn. Det er ett svimerke i terrassegulvet.

-Balkong, terrasse, plattning - Veranda: Gjenværende levetid på tekking vurderes som usikker. Det mangler ett "endelokk" på takrenne.

-Vinduer og dører: En del vinduer, balkongdør og heve-

/skyvedør er slitte.

-Yttervegg og fasade: En del panelbord har noe sprekker. Det er noe værslitt panel. Det er ikke registrert tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledningen.

-Taktekking: Papp er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

-Etasjeskille og gulv på grunn: Det ble registrert noe svikt og vibrasjoner i gulvkonstruksjonen ved gange og belastning. Det er nivåforskjell mellom entré og kjellerstue, ca 90 mm. På kontrollerte steder i stue (1. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 18 mm. På kontrollerte steder i trappegang (2. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 20 mm.

-Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

-Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er noe slitt/fuktskadet.

-Kjøkken - Avtrekk: Det ble registrert redusert avtrekk fra kjøkkenventilator. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

-Avløpsrør Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.

-Varmtvannsbereder Det er noe rustskader etter tidligere drypplekkasje på varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid. Ventilasjon Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på 2 soverom og i bod (u. etasje). Det mangler spalteventiler på enkelte vinduer.

-Våtrom - Overflater: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Vindu er plassert i våtsone. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag).

-Våtrom - Sanitærutstyr: Servantskap er noe fuktskadet, samt at det er ett lite hakk/skår i servanten. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene.

-Våtrom - Ventilasjon Det er kun naturlig ventilering.

- Innerdører: Innerdører er noe slitte. En innerdør subber i karm/terskel.

-Overflater på innvendige gulv: Det er noe knirk i laminatgulv i stue og på kjøkken. Teppeliser på ett soverom er noe slitte.

-Overflater på innvendige vegger: Det er enkelte riss/små sprekker og merker/hull i vegger.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, teknet med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

### Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 1. juni 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, Bislett snekker skiftet ut rekkverk på alle verandaene her. 12 enheter.

Utført av Bislett snekker i 2011.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, Det ble lagt opp en stikkontakt på kjøkkenet. Vi har bestilt elektriker slik at alt er i orden. Elektriker skal også bytte ut to gamle stikk i 3. etg. Elektriker kommer 3. eller 4. juni. Utført av ufaglært i 2018.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja, Vi deler pipe med nabo. Der har det vært utfordringer med fyring pga dårlig trekk. Feiervesenet mente vårt piperør var skjivet for langt inn i pipa. Vi ordnet det. De konkluderte senere med at feilen ligger hos naboen, som kjøpte boligen i 2025. Naboen peis hadde ikke vært i bruk på 30-40 år. Ny nabo er i en prosess med å sette inn ny vedovn, samt utbedre feilen som har forårsaket dårlig trekk. Deres piperør sto altfor langt inn i pipa og feiervesenet mener at trekk ikke vil være noe problem etter utbedring.

# PLANTEGNINGER

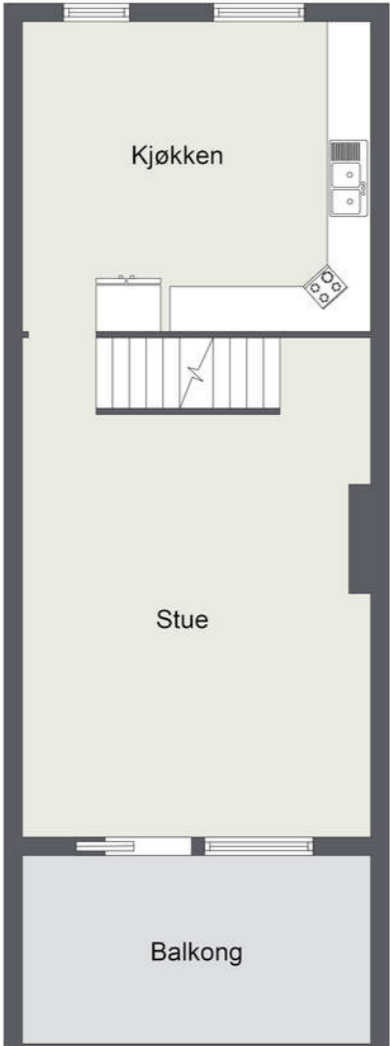
## PLANTEGNINGER

Underetasje



PLANTEGNINGER

1.etasje



PLANTEGNINGER

2.etasje



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa  
Polisenummer 85308738

### Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer dekkes via husleien til huseierlaget.

### Eiendomsskatt

3.980,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres direkte til den enkelte eiendom.  
Det betales i tre terminer.

### Velforening

Boligselskap: Slattum Huseierlag  
Organisasjonsnr: 975496910  
Huseierlaget består av 164 boliger (selveiere). Disse huseiere eier i fellesskap gnr. 7, bnr.40 og 46 i Nittedal kommune.  
Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Handelsflåtens Borettslag I.

Styret v/Jon Eivind Kristiansen, e-post: slattum-huseierlag@styrerommet.no

Felleskostnader  
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 945,00,-  
Herav:  
Avdrag: 248,00  
Renter: 51,00

Vedlikeholdsfond: 150,00  
Felleskostnader: 3 426,00 (Evt. fremtidig endring: 3 720,00 fra 01.07.2026)  
Parkering uten motorvarme: 70,00

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Regnskap / Budsjett  
Regnskapet for 2025 viser følgende:  
Driftsinntekter til sammen kr. 7 371 880,-  
Driftsutgifter til sammen kr. 7 865 646,-  
Årsresultatet etter finansposter gir da et underskudd på kr. 390 270,-  
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 2 095 618,-

Styrets arbeid 2025-2026  
Styret har gjort en stor innsats for å forbedre avtaler, få orden på fellesareal og holde tritt med alle innkomne henvendelser fra huseiere, leverandører og andre aktører.  
Estimert rundt 500 besvarelser på Vibbo og e-poster til huseierlagets mail.  
Styret har videre jobbet med å få oversikt over parkeringsplasser og garasjeplasser. Ta kontakt med styremedlem Tove om du har spørsmål rundt dette.

Arbeid utført av styret i perioden 2025-2026:  
- Montering av postkasser  
- Montering av stiger for feiing  
- Satt opp nummerskilt på garasjer  
- Oppmerking av parkeringslinjer, del av huseierlaget  
- Montering av elbilladeskilt + fartsdemperskilt

- Montering av låser til sikringssskap
- Montering av stige hengere
- Ryddet parkeringsstolper

### Drenering

Styret har i 2026 utført drenering på rekke 27. Planlegging av ytterligere dreneringer og utskiftning av avløp- og vannrør vil måtte prioriteres fremover.

### Charge365 / Zaptec

Huseierlaget tapte store penger på Charge365 og denne avtalen ble terminert høsten 2025.  
Vi bruker nå Zaptec for å samle informasjon om forbruk av lading som viderefaktureres av OBOS ut til huseierne. Dessverre er det mange som fortsatt lader via stikkontakt og denne kostnaden bæres av fellesskapet. Vi har nå fire felles ladestasjoner, 3 i svingen og 1 i vaskeribakken. Vi anser at prisen på strøm for lading på Kr. 2,5,- for private ladebokser og Kr. 3,5,- er omtrent det vi må få inn for å gå i null på strømgiften. Denne prisen vil mest sannsynlig forbli uforandret i 2026.

### Miljøbilen

Miljøbilen bytter ut containere. Vi bestiller henting til oppgitte datoer, Miljøbilen samler inn avfall på angitte tidspunkter og steder. Hvert år har vi opplevd at farlig avfall, byggematerialer, dekk m.m. blir dumpet i containeren, noe som medfører store ekstrakostnader. Vi prøver ut Miljøbilen og ser om dette er en god løsning for oss. Vi oppfordrer alle huseiere til å benytte disse hentetidene som annonseres på Vibbo, i stedet for å dumpe hageavfall eller farlig avfall i skråningene. For øvrige behov viser vi til ROAFs nettsider. Dersom du ikke har mulighet til å levere avfallet selv, henter ROAF også på ulike tidspunkter utenfor Coop Slattum.

### Forsikring

Forsikringen har hatt en prosentvis økning på 15,6% siden 2025. Vi er fremover nødt til å oppgradere våre avløp- og vannrør under og inne i husene. Styret vil fremover se på muligheter for å oppgradere felles rør på de husene med størst skadehistorikk og det vil være en pågående prosess i årene som kommer. Huseiere er nødt til å begynne å vurdere oppgradering av avløp- og vannrør inne i boligene. Når dette er utført vil vi ha mulighet til å se etter nye avtaler med andre forsikringsselskap enn Gjensidige.

### Lån

Huseierlaget har per 31.12.2025 ikke lån. Det har ved en feil fortsatt vært oppført på faktura.  
For at styret skal klare å gjennomføre nødvendige utbedringer så vil denne summen fremover inngå i felleskostnadene.

### Vaktmesteravtalen NG drift

Vi skiftet enda en gang vaktmester og ny drift holdes av NG Drift. Her har styret forhandlet frem en god avtale hvor vi ikke har et mellomledd og forholder oss direkte mot firma som utfører tjenesten.

Styret er meget fornøyd for å ha NG drift på feltet og vi har hatt svært lite klager denne vinteren mot tidligere år. Det er ingen prisjusteringer før høst 2027 Snømåking og vårfeiing er inkludert i prisen. Vi minner om at denne avtalen kun gjelder snømåking og gressklipping. Huseiere må påse å holde arealene ryddige utover dette og oppfordrer rekkene til å samarbeide om dugnader i området.

### Trampoliner

Trampoliner er ikke tillatt på fellesområder, men kan settes opp på egen eiendom. Sjekk kommunens kart for grensene. Inngjerdede hager krever naboers tillatelse og ansvarsfraskrivelse fra styret. Se Tema Trampoliner under Vibbo og skjema for innsending om ansvarsfraskrivelse.

### Formuesverdi primær

5.091.131,- for 2025

### Formuesverdi sekundær

1.272.783,- for 2025

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest, datert 04.08.1967. For boligene (296) i Slattum terrasse 1 – 61 ferdigstilt som Handelsflåten Borettslag i 1966 og 1967 er det ikke funnet verken byggesaker eller tegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere dagens planløsning opp mot opprinnelige tegninger.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Torsdag, 3. august 1967

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 3232/7/311: 04.10.1983 - Dokumentnr: 7513 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3232 Gnr:7 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1591132 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0233 Gnr:7 Bnr:311

01.01.2024 - Dokumentnr: 154976 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3031 Gnr:7 Bnr:311

04.10.1983 - Dokumentnr: 7513 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3232 Gnr:7 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1591132 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0233 Gnr:7 Bnr:311

01.01.2024 - Dokumentnr: 154976 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3031 Gnr:7 Bnr:311

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Brenninghaugen (Sjømannsfeltet), Id 103. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone fra vei (T-1442).

I flg kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store deler av Nittedal kommune). Eiendommen er ikke registrert å ligge i faresone for kvikkleire.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Tirsdag, 9. juni 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
112 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 631 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

##### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

##### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

##### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### Eier

Hanne Teien  
Jonas Teien

##### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum, minimum kr. 50 000.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning/Overtagelse pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 57 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg eierskiftegebyr forretningsfører kr 6 725,00, Utlegg forretningsfører opplysninger kr 5 138,00, Utlegg fotograf kveldsbilder kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 645,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 17 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 39 053.

Totale kostnader kr. 96 093.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag

er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
9.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

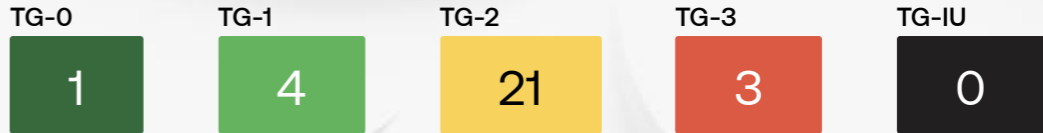
-Edmund Burke

# Slattum terrasse 35 I 1480 SLATTUM

Tilstandsrapport  
Eierskifte

Boligtype:   Rekkehus  
 Byggeår:    1961  
 BRA:         134 m<sup>2</sup>  
 BRA-i:       134 m<sup>2</sup>  
 Rapportdato: 8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

## Samlet vurdering



GNR: 7 BNR: 311    Roy Bekkesletten  
 Tømrermester  
 Takstmann Roy Bekkesletten AS    roy@bekkesletten.no  
 41624600    Slattum terrasse 35 I  
 1480 Slattum

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: 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

### Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43655>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, plattning: Treplattning ved kjøkken	Treplattningen er skjev/ujevn. Det er noe råte i enkelte terrassebord.
Toalettrom	Det ble registrert skade i laminatgulvet samt fuktforskjeller i gulv under servant. Baderomsviften er defekt og det er ikke etablert luftespalte i dør.
Vannledninger	Stoppøkran stenger ikke vannet. TG-3. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. TG-2. Vannrør kan være isolert med asbestholdig materiale. TG-2

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Forventet levetid på drenering er nådd. Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv, nederst på pipeløp og nedre del av kjellervegger.
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss/små sprekker i kjellergulv.
Rom under terreng	Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv, nederst på pipeløp og nedre del av kjellervegger. For nærmere beskrivelse av årsaksforhold og konsekvenser vises det til punkt "Drenering".
Balkong, terrasse, plattning: Treplattning ved inngangsparti	Treplattningen er noe skjev/ujevn. Det er ett svimerke i terrassegulvet.
Balkong, terrasse, plattning: Veranda	Gjenværende levetid på tekking vurderes som usikker. Det mangler ett "endelokk" på takrenne.
Vinduer og dører	En del vinduer, balkongdør og heve-/skyvedør er slitte.
Yttervegg og fasade	En del panelbord har noe sprekker. Det er noe værslitt panel. Det er ikke registrert tilfredsstillende luftespalte i neckant av kledningen.
Taktekking	Papp er noe mosegrodd. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det ble registrert noe svikt og vibrasjoner i gulvkonstruksjonen ved gange og belastning. Det er nivåforskjell mellom entré og kjellerstue, ca 90 mm. På kontrollerte steder i stue (1. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 18 mm. På kontrollerte steder i trappegang (2. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 20 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe slitte/fuktskadet.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Det ble registrert redusert avtrekk fra kjøkkenventilator. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Varmtvannsbereder	Det er noe rustskader etter tidligere drypplekkasje på varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på 2 soverom og i bod (u. etasje). Det mangler spalteventiler på enkelte vinduer.
Våtrom - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Vindu er plassert i våtsone. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (reduisert vedheft mot underlag).
Våtrom - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet, samt at det er ett lite hakk/skår i servanten. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene.
Våtrom - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering.
Innerdører	Innerdører er noe slitte. En innerdør subber i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe knirk i laminatgulv i stue og på kjøkken. Teppetilfiser på ett soverom er noe slitte.
Overflater på innvendige vegger	Det er enkelte riss/små sprekker og merker/hull i vegger.

#### Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler håndløpere i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapper.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **1.6.2026** Rapportdato: **8.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Hanne Teien Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Navn: Jonas Teien Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten Telefon: 41624600  
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS Epost: roy@bekkesletten.no  
Tittel: Tørrermester Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak  
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

### Informasjon om boligen

Adresse: Slattum terrasse 35 I, 1480 Slattum  
Kommunen: 3232 Gårdsnr: 7 Bruksnr: 311 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1961  
Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ukjent	Tilbygd entré.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Kategori	Symbol	Beskrivelse
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Rekkehus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	49	49 Romfordeling: Entré, kjellerstue, toalett og bod. Himlingshøyde er ca 2,11 m - ca 2,19 m.	0	0	17
1. etasje	42	42 Romfordeling: Stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,35 m.	0	0	33
2. etasje	43	43 Romfordeling: Trappegang, bad, 3 soverom og garderobe. Himlingshøyde er ca 1,93 m - ca 2,91 m.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>

### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Det er ikke forelagt tegninger og arealet er dermed ikke blitt kontrollert opp imot dette. Utover ovennevnte areal er det: 1 biloppstillingsplass.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering TG-2

Forventet levetid på drenering er nådd. Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast. Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv, nederst på pipeløp og nedre del av kjellervegger. Fuktkonklusjonen vurderes å ha sammenheng med aldring og redusert funksjon i dreneringssystemet, med påfølgende fukttransport fra grunnen. Den registrerte fuktbelastningen medfører økt risiko for fuktskader, saltutfelling og nedbrytning av overflater og tilstøtende konstruksjoner. Boligen ligger i et skrånende terreng. Terrengfall på oversiden av boligen er ikke kontrollert pga treplattning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av drenering bør påregnes på sikt.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det er enkelte riss/små sprekker i kjellergulv. Riss og små sprekker i kjellergulv kan gi økt risiko for fukt- og luftlekkasjer samt indikere svinn eller bevegelser i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss/små sprekker anbefales utbedret.

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av underetasje (entré) er blitt påbygd.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei

#### Oppsummering av rom under terreng TG-2

Hulltaking er ikke utført, da vegger mot terreng består av synlige murkonstruksjoner uten utlekting. Fuktkonklusjonen er vurdert ved søk med fuktsøker direkte på betongvegger og betonggulv. Det ble registrert høye fuktverdier i kjellergulv, nederst på pipeløp og nedre del av kjellervegger. For nærmere beskrivelse av årsaksforhold og konsekvenser vises det til punkt "Drenering".

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å redusere fuktpåvirkningen bør vurderes, jf. omtale under punkt "Drenering".

### 6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplattning ved inngangsparti

Type	Platting
Treplattning. Størrelse ca 17 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplattning er fra 2013, ifølge tidligere salgsoppgave.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Treplattningen er noe skjev/ujevn. Det er ett svimerke i terrassegulvet.

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Utbedringer bør påregnes på sikt.

### 6.5 Balkong, terrasse, plattning: Treplattning ved kjøkken

Type	Plattning
Treplattning. Størrelse ca 23 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-3</b>
Treplattningen er skjev/ujevn. Det er noe råte i enkelte terrassebord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at treplattning utskiftes.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

### 6.6 Balkong, terrasse, plattning: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 10 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent årstall på verandaen. Det ble skiftet rekkverk i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det foreligger ingen opplysninger om alder eller utskifting av tekkingen, og gjenværende levetid vurderes derfor som usikker. Det mangler ett endelokk på takrenne.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På grunn av ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet anbefales det å følge med på eventuelle tegn til svikt eller lekkasje. Det anbefales å montere "endelokk" på takrenne.	

### 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Koblet vindu med trekarm (opprinnelig). Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er fra 2025. Balkongdør er fra 1983. Vinduer er fra 1985, 2007 og 2019. Heve-/skyvedør er fra 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
En del vinduer, balkongdør og heve-/skyvedør er slitte.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør påregnes utskiftinger av en del vinduer, balkongdør og heve-/skyvedør på sikt.	

### 6.8 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befarings.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegg og fasade</b>	<b>TG-2</b>
En del panelbord har noe sprekker. Det er noe værslitt panel. Det er ikke registrert tilfredsstillende luftespalte i nedkant av kledningen. Monterte museklosser reduserer eller hindrer lufting bak kledningen. Redusert lufting kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne bak kledningen, med økt risiko for fuktskader over tid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Værslitt panel og enkelte sprekkdannelse i panelbord bør følges opp ved normalt vedlikehold. Skadede panelbord anbefales utskiftet ved behov. Ved fremtidig utskifting av kledningen anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen.	

## 6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Pipe er beslått. Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå pga manglende stige.	

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå pga manglende stige. Lufting av konstruksjonen kan ikke verifiseres ved visuell befarings. Tetting rundt gjennomføringer i taktekking kan ikke verifiseres ved visuell befarings fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.	

## 6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå pga manglende stige. Papp er noe mosegrodd. Mosevekst kan over tid bidra til økt fuktbelastning og økt vedlikeholdsbehov for taktekkingen. Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Det ble registrert noe svikt og vibrasjoner i gulvkonstruksjonen ved gange og belastning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med konstruksjonsløsning og dimensjonering som var vanlig på oppføringstidspunktet.</p> <p>Det er nivåforskjell mellom entré og kjellerstue, ca 90 mm.</p> <p>På kontrollerte steder i stue (1. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 18 mm.</p> <p>På kontrollerte steder i trappegang (2. etasje) er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 20 mm.</p>	

### 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i kjellerstue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Felles teglsteinspipe med ukjent rehabiliteringshistorikk. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	

### 6.14 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er noe slitt/fuktskadet.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Det ble registrert redusert avtrekk fra kjøkkenventilator. Dette medfører redusert fjerning av matos ved matlaging.</p> <p>Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.</p> <p>Det anbefales også å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg eller opp over tak, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.</p>	

### 6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapper.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snofanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

### 6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
---	----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med servant og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert skade i laminatgulvet samt fuktforskjeller i gulv under servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med vannsøl og periodisk lekkasje fra avløpstilkoblingen under servant. Baderomsviften er defekt og det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som medfører vesentlig redusert luftutskifting og dårlig innelima.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skadet laminatgulv anbefales utbedret. Avløpstilkoblingen under servanten anbefales kontrollert og utbedret ved behov for å sikre en varig og tett løsning. Det anbefales å skifte baderomsviften. Det anbefales å etableres tilluft på toalettrom.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Lufting av kloakk over tak er ikke verifisert ved visuell befaring av tilgjengelige takflater. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er fra 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-3</b>
Stoppekran stenger ikke vannet. TG-3 Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. TG-2 Vannrør kan være isolert med asbestholdig materiale. TG-2	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Stoppekran anbefales utskiftet. Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet. Det bør undersøkes om isolasjonen på vannrørene inneholder asbest, dersom det skal gjøres arbeider på dem.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 8 kurser. Jordfeilbryter.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Nåværende eier har kun disponert boligen i begrenset periode. Det foreligger samsvarserklæringer for kjente arbeider utført i eiers periode, men det er ikke mulig å verifisere om dokumentasjon foreligger for alle arbeider utført etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er noe manglende samsvar mellom kurser og kursfortegnelse. Strøm til varmtvannsbereider er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W.	

## 6.20 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1992	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-2</b>
Det er noe rustskader etter tidligere drypplekkasje på varmtvannsbereider. Varmtvannsbereideren er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsbereidere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på 2 soverom og i bod (u. etasje). Manglende luftenventiler innebærer utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til oppfukning av konstruksjoner, dårlig innelima og risiko for mugg- og råteskader. Det mangler spalteventiler på enkelte vinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere luftenventiler på 2 soverom og i bod (u. etasje). Det anbefales å montere spalteventiler på enkelte vinduer.	

## 6.22 Våtrom

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2015, ifølge tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Vindu er plassert i våtzone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Forholdet kan medføre risiko for løsling eller sprekkdannelse over tid.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Baderomsvindu anbefales vurdert utskiftet med et vindu i f.eks. PVC.	

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Utførelsen av membran/tettesjikt rundt sluk er ikke tilgjengelig for kontroll ved visuell befarig.	

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc og dusj med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Servantskap er noe fuktskadet, samt at det er ett lite hakk/skår i servanten. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Innredningen bør vurderes utskiftet. Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sistene.	

**Ventilasjon**

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig innelima.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte.	

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.	

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, membran eller utførelse av våtrommet. Tilstanden kan derfor ikke verifiseres, og det er risiko for skjulte feil eller fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig.	

**6.23 Innerdører**

Beskrivelse	
Malte innerdører.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Innerdører er noe slitte. En innerdør subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdør blir noe skadet på sikt.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En innerdør anbefales justert.

**6.24 Overflater på innvendige gulv**

## Beskrivelse

Laminat, vinylgulv, tregulv, malt tregulv og teppe fliser.

**Oppsummering****TG-2**

Det er noe knirk i laminatgulv i stue og på kjøkken.  
Teppefliser på ett soverom er noe slitt.

**6.25 Overflater på innvendige vegger**

## Beskrivelse

Malte flater, malte plater, malt panel og malt strie.

**Oppsummering****TG-2**

Det er enkelte riss/små sprekker og merker/hull i vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Noe overflatebehandlinger bør påregnes.

**6.26 Overflater på innvendige himlinger**

## Beskrivelse

Malte flater, malt panel og takess.

**Oppsummering****TG-1****6.27 El. varme**

## Beskrivelse

Det er varmekabler i entré, kjellerstue på bad.  
Panelovner.  
Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

**6.28 Ikke relevante bygningsdeler**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Lørenskog  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Slattum terrasse 35I, 1480 SLATTUM

31 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slattum terrasse 35I	Slattum terrasse 35I	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2017 til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 85308738

### Informasjon om selger

Selger

Teien, Jonas

Selger

Teien, Hanne

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bislett snekker skiftet ut rekkverk på alle verandaene her. 12 enheter.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bislett snekker

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2

**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2018

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt opp en stikkontakt på kjøkkenet. Vi har bestilt elektriker slik at alt er i orden. Elektriker skal også bytte ut to gamle stikk i 3. etg. Elektriker kommer 3. eller 4. juni.

**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Side 3

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen eller endringen**

Vi deler pipe med nabo. Der har det vært utfordringer med fyring pga dårlig trekk. Feiervesenet mente vårt piperør var skjovet for langt inn i pipa. Vi ordnet det. De konkluderte senere med at feilen ligger hos naboen, som kjøpte boligen i 2025. Naboen peis hadde ikke vært i bruk på 30-40 år. Ny nabo er i en prosess med å sette inn ny vedovn, samt utbedre feilen som har forårsaket dårlig trekk. Deres piperør sto altfor langt inn i pipa og feiervesenet mener at trekk ikke vil være noe problem etter utbedring.

**Sopp og skadedyr****19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger****23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja  Nei**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja  Nei**27 Er det utført radonmåling?**

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring


##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 57377803

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Jonas Teien	2026-05-31	Hanne Teien	2026-06-01
Identification		Identification	
 Jonas Teien		 Hanne Teien	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Jonas Teien  
Hanne Teien31/05-2026  
20:57:44  
01/06-2026  
09:58:52BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## Energiattest



Adresse <b>Slattum terrasse 35I, 1480 SLATTUM</b>	
Dato for energimerking <b>09.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-309577</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>151066534</b>
Gårdsnummer <b>7</b>	Bruksnummer <b>311</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1961</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>136,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>125,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**229,23 kWh/m<sup>2</sup>**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**275,50 kWh/m<sup>2</sup>**Totalt levert pr. år  
**36 510 kWh**

Journal nr. .... 7/40

## Ferdig-attest.

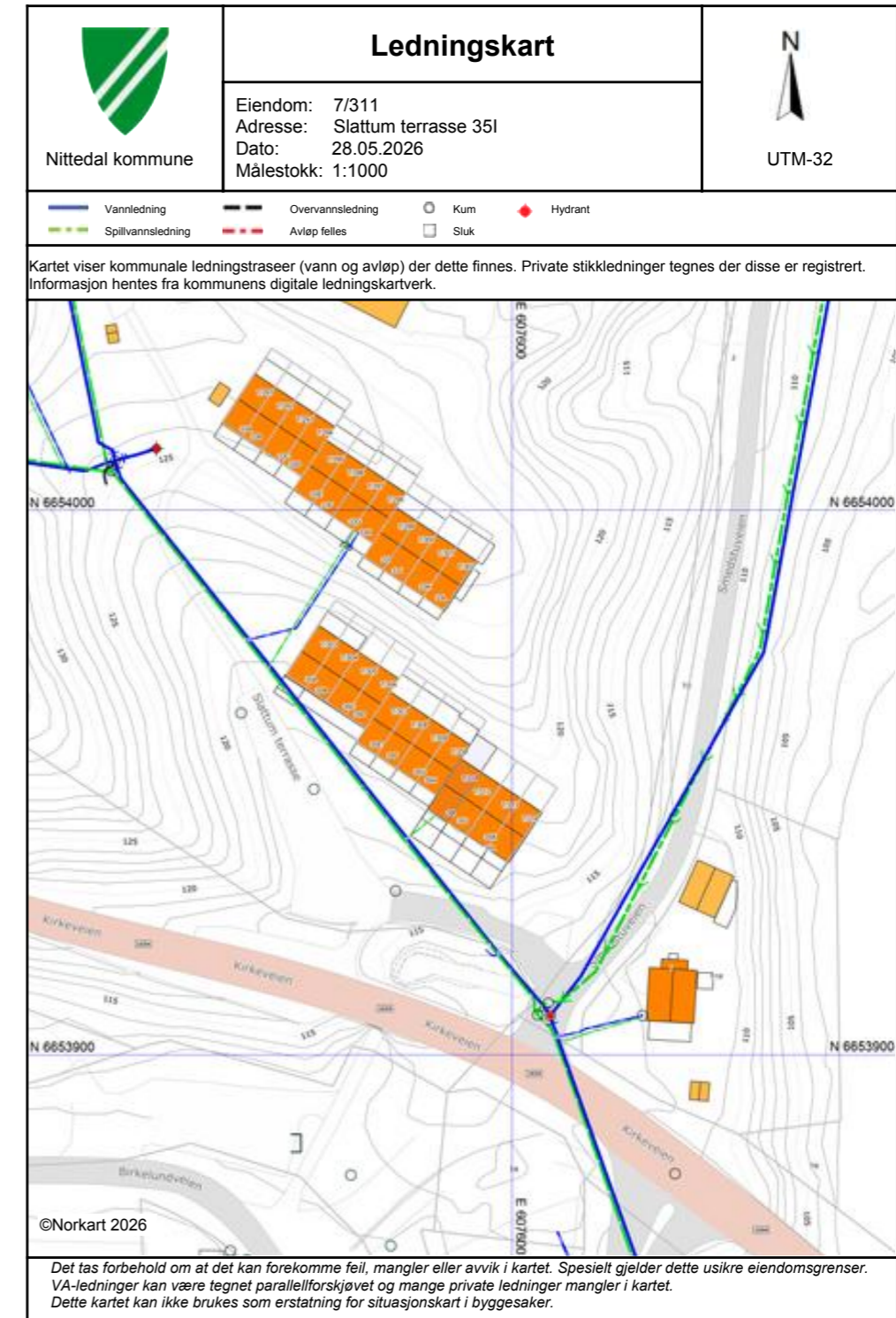
Med dette bevitnes at det for Handelsflåtens Borettslag I  
 anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 7 br.nr. 46 parsell nr. .... av 7/3  
Brenninghaugen II, nemlig:  
 Våningshus av tre i 1 og 2. etg. ~~xxxxxxx~~ etasje og ildfast tekking  
 med følgende husnr. Slattum Terrasse: 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 - 15 - 17 - 19 -  
21 - 23 - 25 - 27 - 29 - 31 - 33 - 35 - 37 - 39 - 40 - 41 - 43.  
 257 261 267 273 279 285 291 303 315 325 335 343 341 347

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i h.h.t. byggeanmeldelse av 27. sept. 1960  
og approbasjonsbetingelser av 26. okt. 1960

Gebyr kr. 2.783.- er betalt 10. oktober og 14. november 1960

Nittedal den 4. august 1967.  
 FOR BYGNINGSJEFEN  
*Hande*

Nr. 2253.  
 ENEIETT: SEM & STENBERGEN AS OSLO  
 10-53.





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

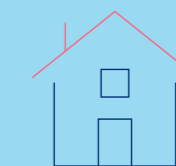
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Slattum terrasse 35I, 1480 SLATTUM. Gnr. 7, bnr. 311, i Nittedal kommune, oppdragsnr.: 1520260088  
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



**Jonas Kindgren**

Partner / Eiendomsmegler /  
MNEF  
400 08 836  
jk@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lørenskog**

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no