Tonefaret 26

Nord
Eiendomsmegling



Innhold

05 Kort om boligen

06 Nøkkelinformasjon/Megler

08 Innhold

24 Plantegning

27 Eiendommen

37 Vedlegg





Kort om boligen

Velkommen til Tonefaret 26 - en lys og gjennomgående leilighet på 82 kvm BRA-i, beliggende i 2. etasje i populære Tonevangen Borettslag på Ingieråsen. Boligen byr på en praktisk planløsning med entré, gang, kjøkken, bad, to soverom, stue og stort loft for oppbevaring. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig, delvis takoverbygd balkong på ca. 8,8 m² - et flott uterom for morgenkaffen eller rolige ettermiddager.

Leiligheten har blant annet 3-stavs parkett i stue, kjøkken, gang og ett soverom, samt et lyst kjøkken med profilerte fronter og god arbeidsplass. Det medfølger egen bod og fast parkeringsplass i garasjekjeller - en svært praktisk kvalitet i hverdagen. Heis i bygget.

Borettslaget består av 33 leiligheter rundt et hyggelig, felles tun, og har flotte fellesarealer med blant annet selskapslokale. Beliggenheten er meget attraktiv med kort vei til Kolbotn sentrum, butikker, servicetilbud, tog og flotte tur- og rekreasjonsområder. Toget bruker ca. 19 minutter til Oslo S.

Tonefaret 26,
1410 KOLBOTN

Prisantydning	4 050 000,- + omk
Fellesutgifter	5 854,- pr. mnd.
Andel fellesgjeld	224 612,-
Andel fellesformue	30 722,-
BRA-i	82,0 m2
BRA-e	4,0 m2
Total BRA	86,0 m2
Soverom	2
Tomt	9230
Eierform:	Andelsleilighet
Byggeår	1984



Ola Presterud

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 922 59 210
ola.presterud@nord-em.no

Innhold

2 etasje: entré, gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue og bod. Utgang til balkong fra stuen.

Bod på 2 kvm i kjeller.

Eget loft med oppbevaringsplass. Tilgang fra gangen med luke i himling.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Det er felles verkstedsrom i kjelleren/garasjen.











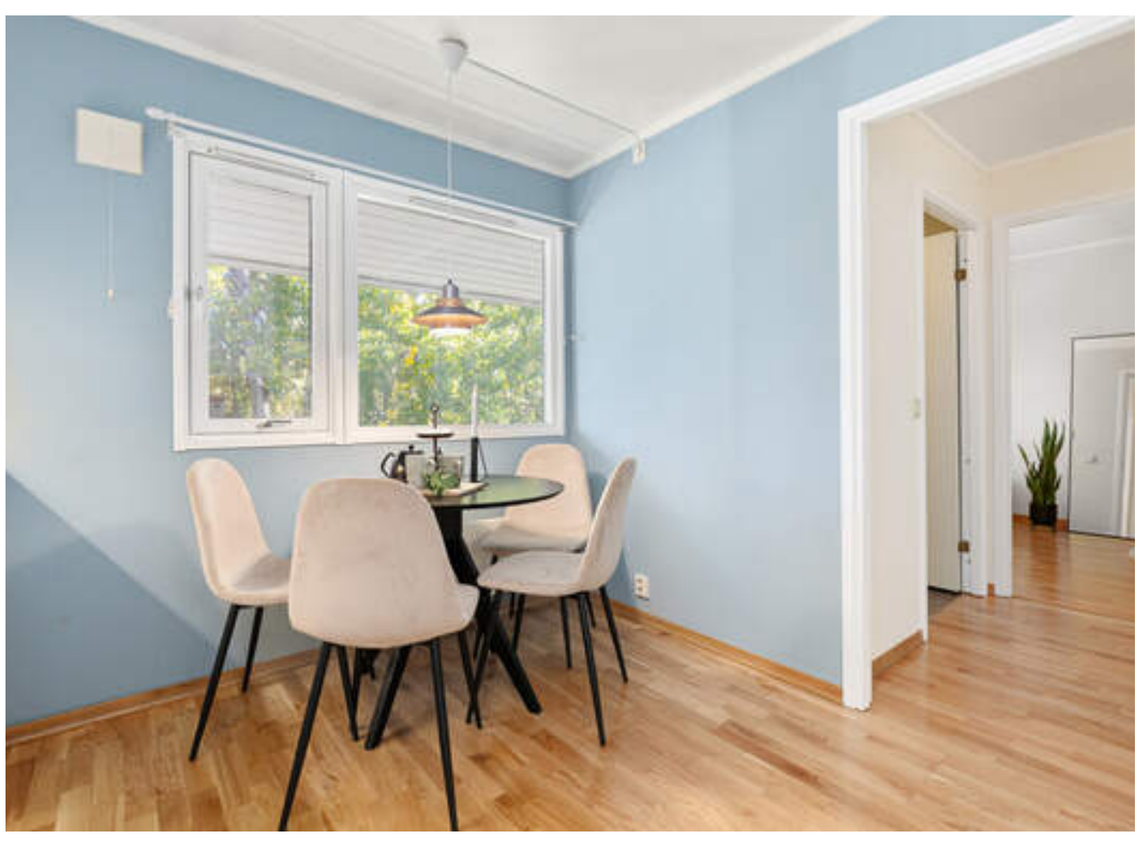








































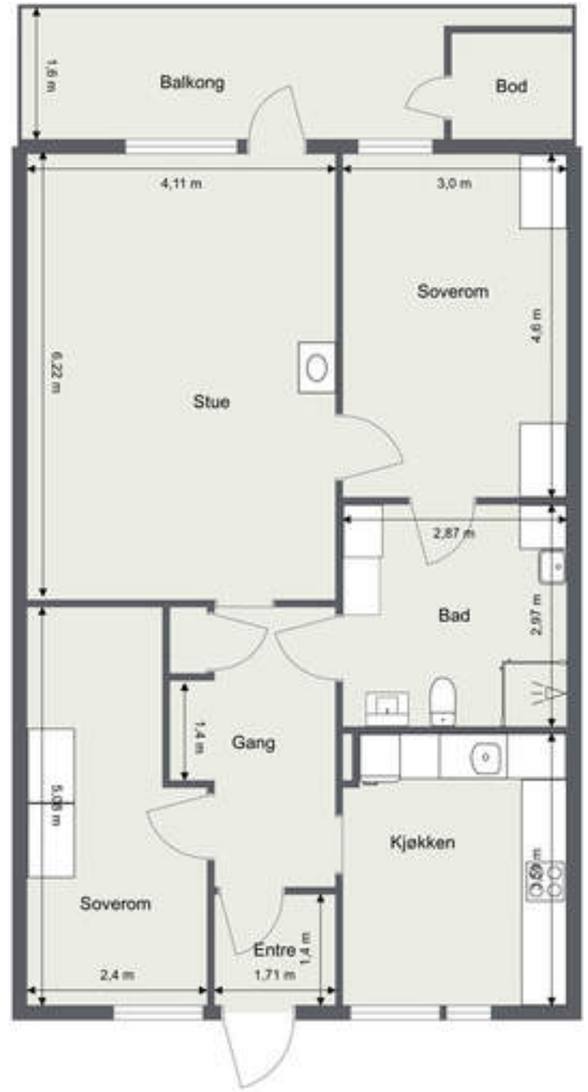



KOLBOTN TORG


GAMLE TÅRNHUSET

Plantegning

Plantegning



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

Eiendommen

OMRÅDEBESKRIVELSE

Sentrumsnær og flott beliggende leilighet i et populært boområde på Ingieråsen. I borettslaget er det et felleslokale Tonestua selskapslokale, møterom/bibliotek og hobbyverksted.
Rett ved Kolbotn sentrum med alt av servicetilbud, butikker og Kolbotn Torg med ca. 60 ulike forretninger, cafeér, matbutikk og restauranter (blant annet Tårnhuset Bistro). I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus.
Ved Kolbotn sentrum ligger Kolbotn togstasjon med hyppige avganger mot Oslo og Ski. Tog fra Kolbotn til Oslo S tar ca. 19 minutter og til Ski tar toget ca 18 min. Forøvrig rute-buss forbindelse til blant annet Oslo med hyppige avganger og nattbuss i helgene. Ca. 20 minutter med bil til Oslo sentrum.
Kort biltur til Svartskog og Sør-/Østmarka med turmuligheter både sommer og vinter. Tursti om sommeren og skiløype om vinteren.
I nærområdet finner en slalåmbakke og tennisbaner ved Ingierkollen, 18-hulls golfbane på Oppegård og Gjersjøen, samt ulike treningssentre. Kort kjøre-/sykkelavstand til Sofiemyr svømme- og idrettshall, samt Oslofjorden med badeplasser på Ingierstrand og Hvervenbukta, i tillegg til Båthavn.

EIENDOMMEN

Tonefaret 26
Andelsnr. 26 i Tonevangen Borettslag, org. nr. 950632542 i Nordre Follo
Type bolig: Leilighet

STANDARD

Gjennomgående 3-roms seniorbolig med fin planløsning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Bad:
Bad primært fra byggeåret. Noe kosmetisk oppussing i 2011. Dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og det er fall mot sluk. Vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt flater.

Balkong:
Utgang til balkong på ca 8,8 kvm fra stue. Oppført i utkraget balkong med plast tremmer på gulv. Malt rekkverk i tre. Balkong er dels takoverbygd.
Overflater øvrige rom:

Gulv er belagt med 3- stavs parkett på kjøkken, stue, gang og på ett soverom. Banebelegg i entre, hovedsoverom og på bad. Vegger med tapet, malt tapet. Tak/himling med malte flater.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3 i tilstandsrapporten:
Bad-generell:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er opplyst blitt kosmetisk oppusset i 2011. Ingen dokumentasjon på dette foreligger. Sluk er fra byggeåret.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
Bad-vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er vinylbelegg som tettesjikt på gulv og det er baderomsplater på vegger. Sluk er av plast og stammer fra byggeåret.
Sluk er fra byggeåret og det er knekt en skrue til klemring. Synlig tegn til svelling i nedre del av en baderomsplate i dusjhjørnet.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Boligen har fått følgende TG2 i tilstandsrapporten:
Utvendig - vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
Utvendig - ytterdør.
Utvendig - balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
Innvendig - overflater gulv.
Innvendig - overflater vegger og himlinger.
Innvendig - etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
Innvendig - innvendige dører.
Tekniske installasjoner - innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner - innvendige avløpsrør.
Tekniske installasjoner - varmtvannsbereder/tank.
Våtrom - bad - dokumentasjon for våtrom.
Våtrom - bad - overflater, vegger og himling.
Våtrom - bad - overflater gulv.
Øvrige elementer er gitt TG1 (mindre eller moderate avvik) og TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt).

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 86,0 m²
- BRA-i: 82,0 m².
- BRA-e: 4,0 m².
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m².
Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

OPPVARMING

Gulvvarme på bad. Ellers panelovner.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter E.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrørene er av plast.
Brannslange under kjøkkenbenk.
Brannvarslere lokalisert.
Leiligheten har mekanisk punktavsug fra bad og kjøkkenventilator. Avtrekk styres via ventilator på kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg og spalteventil i vinduer.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap plassert i entre. Hovedsikring: 40 amp.
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.
Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

Felles eiet tomt for sameiet på 9230 kvm. Denne er pent opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, asfalterte interne traseer, områder med gressplen, div. trær og beplantning.

PARKERING

Borettslaget har 33 innendørs garasjeplasser i kjelleretasjen under de toetasjes bolighusene.
I tillegg kommer en romslig utendørs gjesteparkering.
Gjeldene andel disponerer en fast parkeringsplass i garasjekjeller.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 5 854,- pr. mnd. og inkluderer:
Avdrag felleslån kr. 592,-
Felleskostnader kr. 4 276,-
Renter felleslån kr. 986,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Strøm etter eget forbruk og abonnement.
Forsikring som dekker innbo og løsøre.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP587461.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2024:
Som primærbolig kr. 1 129 752,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.
Som sekundærbolig kr. 4 519 006,00,- ved annen bruk av eiendommen.
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

BORETTSLAGET

Tonevangen Borettslag, Org.nr: 950 632 542
Forretningsfører: USBL.
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 7 037 745,- pr. 16.08.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 224 612,- pr. 16.08.2026.
Andel fellesformue er kr. 30 722,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: DNB Bank ASA
Type lån: annuitetslån.
Rentesats per 16.08.2026: 5.25% pa.
Saldo per 16.08.2026: 7 037 745,-.
Andel av saldo: 224 612
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045) Flytende rente, 4 terminer pr år.
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Mer informasjon om dette følger vedlagt salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart og ikke benyttet. Kjøper må være over 50 år og tegne medlemskap i DES-klubben.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 285 652,-. Av dette utgjør kr 224 612,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Ferdigattest foreligger.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente bygningstegninger hos kommunen, men det er avvik fra disse.

Det er endret på innvendig bod hvor vegg er blitt åpnet opp mot soverom. Det er ikke kjent at bruksendring er meldt til kommunen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål.
Området for øvrig er regulert til bolig og offentlig friområde.
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
Navn: Edvard Griegs Vei 1.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.
Antas å ikke ha direkte betydning for eiendommen.
Navn: Kolbotnveien.
Status: Planlegging igangsatt.
Plantype: Detaljregulering.
Antas å ikke ha direkte betydning for eiendommen.
Planrapport og aktuelle kart følger vedlagt salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:
Dnr. 146673, tgl. 18.02.2016 - Pantedokument
Beløp: 5 525 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I FELLESSKAP, JF. BRL § 2-11, 1 LEDD
Orgnr: 13 844 721
Dnr. 1761, tgl. 22.02.1985 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt for å legge ledninger under fylkesvei
Dnr. 13490, tgl. 19.11.1985 - Bestemmelse om veg
Almenheten har rett til fri ferdsel gjennom eiend. etter en trase.
Dnr. 13491, tgl. 19.11.1985 - Erklæring/avtale
Avtale mellom eier av bnr. 32 og bnr. 777 om at adkomst-areal fra Johan Halvorsens vei blir tilskjøtet AL Tone-vangen Borettslag.
3 villatomter kan tilknyttes Tonevangens Borettslags avløpsledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dnr. 12912, tgl. 12.11.1992 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter hvor det fremkommer følgende:
Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

RADON

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.

SELGER

Vidar Oliver Iversen etter skifteattest og fullmakt.

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260117
Ansvarlig megler: Ola Presterud
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.
Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:
Tilstandsrapport.
Egenerklæring.
Opplysninger fra kommunen.
Opplysninger fra forretningsfører.
Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.
Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.
Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å

reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.
Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside.
Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.
Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Frem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA.
Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Det aksepteres således ikke blancoskjøte.

LOVANVENDELSE

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. 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.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.
Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.
Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.
Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris: 49 500 inkl. mva
Andre vederlagsinntekter: 46 350,-
Visningsbistad pr stk: 2 900,-.
I tillegg kommer utlegg, tilstandsrapport, boligselgerforsikring, foto og styling.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Follo Takst AS

Leilighet

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 239, bnr. 777

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1895 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1626

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTVURDERING :
Taksten skal i henhold til dagens vedtekter baseres på hva det i dag ville koste å bygge en tilsvarende bolig/leilighet (dagens selvkost), med tillegg for påkostninger og med fradrag for slit og elde. Dagens selvkost hentes ut fra programvaretjenesten til byggekost.no som oppdateres hvert kvartal for inneværende år. Taksten tar også hensyn til ajourført andel fellesgjeld ved takseringstidspunktet (gitt av forretningsfører). Tomten er felles eid i borrettslaget og blir skjønnsmessig markedsvurdert slik tomten er anordnet og opparbeidet med hensyntatt borettslagets felles fasiliteter som parkering, selskapslokaler, hobbyrom, boder etc.

DAGENS MARKEDSVURDERING :
+ Selvkost bolig etter dagens forskrift : kr 3 970 000,-
+ Påkost utvidet standard kr : 360 000,-
+ Andel tomteverdi kr: 1 100 000,-
- Fratrekk for endringer i forskriftskrav/slitasje/elde : kr 1 150 000,-
- Andel fellesgjeld kr : 224 613,-
= Totalt kr : 4 055 387,-.

MARKEDSVURDERING PÅ GJELDENE ANDEL SETTES TIL :
KR 4 050 000,-.

Andelen er registrert som leilighet i blokk hos Statens kartverk og er en seniorbolig i Tonevangen Borettslag. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til andelen/leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser, vindu og dører blir vurdert på bakgrunn av takstmanns mandat. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets 2 etasje og har tilgang via utvendig svalgang.

Bebyggelsen i borettslaget består av 33 leiligheter fordelt på 5 bygninger som danner et felles tun på borettslagets felles eiet tomt.
I ett av byggene er det flere flotte fellesarealer som kan benyttes av borettslagets medlemmer. Bl.a finnes selskapslokale med tilhørende kjøkken og toalett m.m. I kjelleretasjen er det etablert ett snekkerverksted med toalett, felles boder for parkering av sykkel, bildekk og annet. Felles garasjeanlegg med plass for en bil. Plass merket nr 28.

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

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand samt kommentarer/beskrivelse som fremkommer av eiers egenerklæring.

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

- Yttertak av type saltak oppført med w- takstoler. Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstrapp. Loft har dels lagt gulv som gir mulighet for lagring.

- Vinduer : Vinduer med 3- lags isolerglass. Ett vindu på hovedsoverom med 2- lags glass.

- Malt ytterdør med glassfelt.
- Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

- Utgang til balkong på ca 8,8 kvm fra stue. Oppført i utkraget balkong med plast tremmer på gulv. Malt rekkverk i tre. Balkong er dels takoverbygd.
- Markise på balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater er hovedsakelig belagt med :
Gulv : er belagt med : 3- stavs parkett på kjøkken, stue, gang og på ett soverom. Banebelegg i entre, hovedsoverom og på bad.
Vegger : med tapet, malt tapet.
Tak/himling : med malte flater.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

- Radon : Styreleder opplyser at det er vært utført radonmålinger på flere leiligheter i borettslaget og det er blitt utført tiltak i leiligheter hvor verdier over akseptabelt radonnivå er målt. Ukjent om det er foretatt målinger i akkurat denne leiligheten.

- Pipe : Det er elementpipe i leiligheten. Ikke montert ildsted.

- Dører : Innvendige malte slette dører.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/innredning og utstyr.

VÅTROM Gå til side

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er opplyst blitt kosmetisk oppusset i 2011. Ingen dokumentasjon på dette foreligger. Sluk er fra byggeåret.
Vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt flater.
Vinylbelegg på gulv og det er fall mot sluk.
- Dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
- Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet andre funn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger : er av kobber.

- Avløpsrørene er av plast.

- Leiligheten har mekanisk punktavsug fra bad og kjøkkenventilator. Avtrekk styres via ventilator på kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg og spalteventil i vinduer.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Elektriske ovner : etter behov.

- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på bad.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

- Brannslange under kjøkkenbenk. Brannvarslere lokalisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

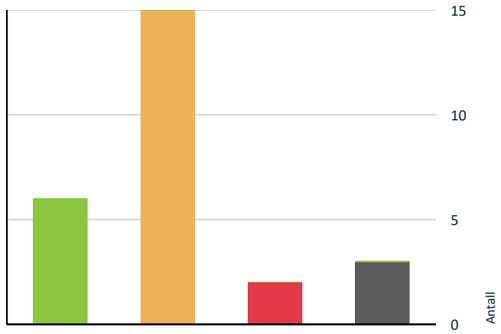
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret på innvendig bod hvor vegg er blitt åpnet opp mot soverom. Det er ikke kjent at bruksendring er meldt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

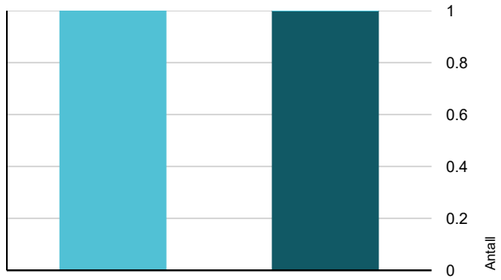
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av nåværende eier siden 2011.

UTVENDIG

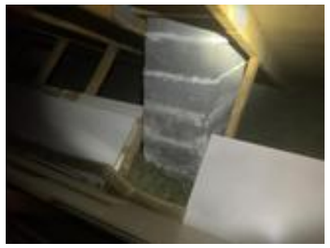
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak av type saltak oppført med w- takstoler. Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstrapp. Loft har dels lagt gulv som gir mulighet for lagring.









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3- lags isolerglass. Ett vindu på hovedsoverom med 2- lags glass.

Vindu på hovedsoverom er fra 2004 og har TG1.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer fra byggeår fremstår i normal stand, dog med noe slitasje på mekanisme og tettelister. Isolerglass er blitt ca 42 år og har passert godt over halve forventede levetid. TG 2 er satt grunnet begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Alder og slitasje medfører økt risiko for punktering av isolerglass, redusert isolasjonsevne og gradvis svekket funksjon i mekanismer og tettelister. Dette kan gi trekk, varmetap og behov for hyppigere vedlikehold frem til utskifting blir nødvendig.
Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler. Om punktering av vinduer skulle oppdages vil det være naturlig å skifte ut vindu med nytt.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

- Malt ytterdør med glassfelt.
- Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Dører fra byggeår fremstår i normal stand, dog med noe slitasje på mekanisme og tettelister. Isolerglass er blitt ca 42 år og har passert godt over halve forventede levetid. TG 2 er satt grunnet begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og gradvis funksjonssvekkelse.
• Alder og slitasje medfører økt risiko for punktering av isolerglass, redusert isolasjonsevne og gradvis svekket funksjon i mekanismer og tettelister. Dette kan gi trekk, varmetap og behov for hyppigere vedlikehold frem til utskifting blir nødvendig.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong på ca 8,8 kvm fra stue. Oppført i utkraget balkong med plast tremmer på gulv. Malt rekkverk i tre. Balkong er dels takoverbygd.

Vurdering av avvik:
• Noe værpreget treverkskonstruksjon til rekkverk/kledning.
• Værpreget treverk kan over tid gi redusert overflatestandard og økt behov for vedlikehold. Forholdet har ingen kjent konstruksjonsmessig konsekvens i dagens situasjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Markise på balkong.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

- Gulv er belagt med : 3- stavs parkett på kjøkken, stue, gang og på ett soverom. Banebelegg i entre, hovedsoverom og på bad.

Til info : Rekvirent opplyser at det ble skiftet parkettgulv i 2011.

Vurdering av avvik:

• Enkelte hakk/ merker i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte hakk og merker i parkett medfører primært estetisk redusert overflate og normal bruksslitasje. Skaden påvirker ikke gulvets funksjon, men kan gi noe ujevn visuell opplevelse og økt behov for fremtidig vedlikehold dersom merkene utvikler seg ved videre bruk.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger : med tapet, malt tapet.
Tak/himling : med malte flater.

Til info : Rekvirent opplyser at de ble utført en del oppussingsarbeider i 2011.

Vurdering av avvik:

• Enkelte merker/ slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert mindre merker og normal slitasje på enkelte overflater. Dette vurderes som forventet brukspåvirkning uten teknisk betydning.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeskjell på ca 40 mm på gulv på kjøkken ved laveste punkt ved kjøleskap. Målt avvik også på soverom.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).





Radon

Beskrivelse

Styreleder opplyser at det er vært utført radonmålinger på flere leiligheter i borettslaget og det er blitt utført tiltak i leiligheter hvor verdier over akseptabelt radonnivå er målt. Ukjent om det er foretatt målinger i akkurat denne leiligheten.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i leiligheten. Ikke montert ildsted.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte slette dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dør til soverom ved entre slår borti karm ved åpne/lukke av dør.

Konsekvens/tiltak
• Døren slår borti karm ved åpning og lukking, noe som kan gi økt slitasje på hengsler, karm og dørblad over tid. Forholdet kan medføre redusert funksjon og behov for justering dersom tilstanden utvikler seg.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Rekvirent har opplyst å ikke opplevd synlig skadedyr og fuktkrevende insekter. Ingen synlig funn er gjort ved denne befaringen.
Dog kan det ikke gis garanti for at det ikke finnes skjeggkre.

TG RI Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/innredning og utstyr.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst blitt kosmetisk oppusset i 2011. Ingen dokumentasjon på dette foreligger. Sluk er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Badet har sluk fra byggeåret og våtrommet er ikke oppgradert i henhold til dagens krav. Eldre sluk- og membranløsninger har usikker tetthet og betydelig redusert funksjon, noe som gir høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal vannbelastning eller lekkasjer. En svikt i sluk eller membran kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer. Forholdet vurderes som TG3 etter ny NS3600.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til påstartende fuktskade i nedre del av en veggplate i dusjhjørnet.
• Svellet i nedre del av en plateskjøt i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Tegn til påstartende fuktskade i nedre del av veggplaten i dusjhjørnet indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg, kan fukt trenge videre inn i underliggende materialer og gi risiko for mikrobiell vekst, nedbrytning av treverk og skader i tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales nærmere undersøkelser/utbedring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og det er fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er blitt ett merke/misfarge i ett område på gulv. Alder på vinylbelegg er ikke blitt kjent. Uklart om gulvbelegg er fra byggeåret eller om dette er skiftet på ett senere tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Merke/misfarge i et område på gulvet kan indikere tidligere fuktpåvirkning, slitasje eller reaksjon mellom underlag og gulvbelegg. Siden alder og opprinnelse på vinylbelegget ikke er kjent, er det usikkerhet knyttet til materialets tilstand og gjenværende levetid. Sluk er fra byggeåret og det er anbefalt å skifte ut dette. Det vil da være naturlig også å skifte ut gulvbelegg.

Tilstandsrapport






2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er vinylbelegg som tettesjikt på gulv og det er baderomsplater på vegger. Sluk er av plast og stammer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Sluk er fra byggeåret og det er knekt en skrue til klemring. Synlig tegn til svelling i nedre del av en baderomsplate i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Sluk fra byggeåret kombinert med knekt skrue i klemringen gir usikker tetthet og økt risiko for lekkasje i overgang mellom sluk og tettesjikt. Synlig svelling i nedre del av baderomsplaten i dusjhjørnet indikerer at konstruksjonen allerede har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg, kan fukt trenge videre inn i underliggende materialer og medføre mikrobiell vekst, nedbrytning av plate- og treverk samt skade på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes som TG3 etter NS3600 og kostnadsestimat ligger i estimert kostnad for bad generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er krakelering i servanten. Synlig svelling i hylleplate under servant.

Konsekvens/tiltak
• Krakelering i servanten kan medføre svekket overflate og økt risiko for at skaden utvikler seg ved videre bruk. Synlig svelling i hylleplaten under servant indikerer fuktpåvirkning, og dersom forholdet fortsetter kan materialet brytes ned og miste bæreevne.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport




2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking ble ikke utført da det er synlige tegn til fuktopptrekk i nedre del av baderomsplaten i dusjhjørnet. Kjøkkeninnredningen forhindret mulighet for hulltaking mot det aktuelle området.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales renovering av badet grunnet alder på sluk samt synlig fuktskade i baderomsplaten. Konstruksjonen bak veggplatene bør i denne forbindelse undersøkes i sin helhet.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte fuktskader, som over tid kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og tilstøtende rom.




KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Tilstandsrapport

Til info : noe bruksslitasje og bruksmerker må forventes på innredning/hengsler etc.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

- Innvendige vannledninger : er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør har passert over halve forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da alder medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Leiligheten har mekanisk punktavsug fra bad og kjøkkenventilator. Avtrekk styres via ventilator på kjøkken. Tilluft via luker i yttervegg og spalteventil i vinduer.

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Ventilasjonen i boligen er iht. referansenivået når boligen ble oppført.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport



TG RI Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på bad.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.







Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslange under kjøkkenbenk. Brannvarslere lokalisert.





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

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

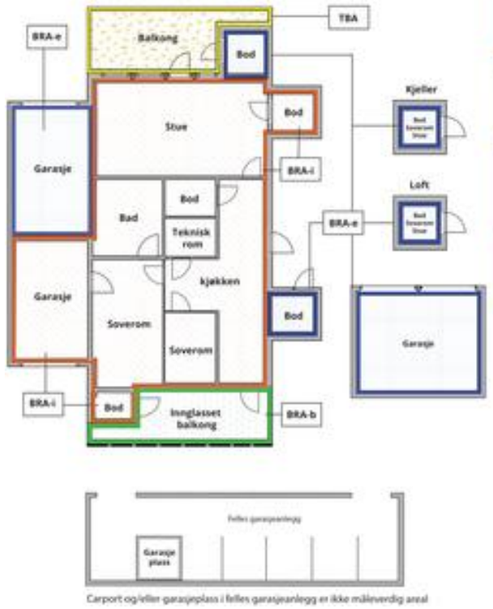
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	82	2		84	9
Kjeller		2		2	
SUM	**82**	**4**			**9**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue, bod	Bod på balkong	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er endret på innvendig bod hvor vegg er blitt åpnet opp mot soverom. Det er ikke kjent at bruksendring er meldt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.8.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Vibeke Iversen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	239	777		0	9230.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tonefaret 26

Hjemmelshaver
Tonevangen Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt i borettslaget hvor areal er hentet fra eiendomsregisteret Ambita.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/TONEVANGEN BORETTSLAG	950632542	H0201	Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no	Iversen Oddmar Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	100	175 000	30 722	*31.12.2025*	224 613	*01.08.2026*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap er ikke fremlagt for undertegnede. Henviser til prospekt eller styret i borettslaget for denne type info.

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger et populært og veletablert område på Ingieråsen. Kort avstand til Kolbotn sentrum med alt av servicetilbud, butikker og Kolbotn Torg med ca. 60 ulike forretninger, caféer, matbutikk og restauranter (blant annet ærverdige Gamle Tårnhuset restaurant). I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus. Ved Kolbotn sentrum ligger Kolbotn togstasjon med hyppige avganger mot blant annet Oslo. Tog fra Kolbotn til Oslo S tar ca. 16. minutter. For øvrig rute-buss forbindelse til blant annet Oslo med hyppige avganger og nattbuss i helgene. Ca 20 minutter med bil til Oslo sentrum. Kort biltur til Svartskog og Sør-/Østmarka med turmuligheter både sommer og vinter. Tursti om sommeren og skiløype om vinteren. I nærområdet finner en slalåmbakke og tennisbaner ved Ingierkollen, 18 hulls golfbane på Oppegård og Gjersjøen, samt ulike treningssentre. Kort kjøre-/sykkelavstand til Sofiemyr svømme- og idrettshall, samt Oslofjorden med badeplasser på Ingierstrand og Hvervenbukta, i tillegg til båthavn.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt i borettslaget på 9 230,40 kvm. Denne er pent opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, asfalterte interne traseer, områder med gressplen, div. trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Borettslaget har 33 innendørs garasjeplasser i kjelleretasjen under de toetasjes bolighusene. I tillegg kommer en romslig utendørs gjesteparkering.
Gjeldene andel disponerer en fast parkeringsplass i garasjekjeller.

Spesielle forhold gjeldene ved eierskifte i borettslaget

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Prisen må ikke overstige takst avholdt av takstmann utpekt av styret og autorisert av Norsk Takst (Norges Takseringsforbund) for tilstandsrapport med taksering av boligeiendommer. Taksten skal baseres på hva det i dag ville koste å bygge en tilsvarende leilighet (dagens selvkost), med tillegg for påkostninger og med fradrag for slit og elde. Taksten tar også hensyn til ajourført andel fellesgjeld og andel formue ved takseringstidspunktet (gitt av forretningsfører). Tomten er felles eid i borrettslaget og blir skjønnsmessig markedsvurdert slik tomten er anordnet og opparbeidet med hensyntatt borettslagets felles fasiliteter som parkering, selskapslokaler, hobbyrom, boder etc. Hvis intern forkjøpsrett ikke benyttes, har medlemmer i Oppegård Boliglubb for eldre forkjøpsrett på samme vilkår.

Dersom det ikke er medlemmer av Oppegård Boliglubb for Eldre som ønsker å overta andelen, skal den selges som seniorbolig. Takstprisen går over til å bli prisantydning, og andelen selges på det åpne marked. Kjøper må være fylt 50 år og må melde seg inn i Oppegård Boliglubb for Eldre før leiligheten kan overtas. Medlemskapet må opprettholdes så lenge medlemmet bor i medlemsbolig. Andelseiere og medlemmer av Oppegård Bolig klubb for Eldre kan delta i budrunden, men har ikke ny forkjøpsrett. Den endelige pris må av selger (arving). Kjøperen må godkjennes av styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	SP587461			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ettersom eiendommen er et dødsbo, har eier/hjemmelshaver ikke utfylt egenerklæring. Dette innebærer at rapportens informasjonsgrunnlag er begrenset og kan medføre økt usikkerhet.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN
Gnr 239 - Bnr 777
3207 NORDRE FOLLO

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på

Forutsetninger

yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

NORD Eiendomsmegling

Gjensidige

Egenerklæring

Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tonefaret 26	Tonefaret 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Iversen, Vidar Oliver

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 **Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Vet ikke

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 51220440

Egenerklæringsskjema

Name
Vidar Oliver Iversen

Date
2026-08-19

Identification
Vidar Oliver Iversen

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

Boligopplysninger:

Tonevangen borettslag
Tonefaret 26
1410 KOLBOTN

Vår ref.: 2030/26
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Oddmar Iversen
Andelsnr: 26

Fødselsdato eier: 30.03.1929

Organisasjonsnr: 950 632 542

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 854**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	592
	Felleskostnader	4 276
	Renter felleslån	986

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	224 612	Gjeld siste årsoppg.:	228 118
Klient ajourf. lån:	7 037 745,32	Klient gj. s. årsoppg.:	7 147 574

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160686739, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 16.08.2026: 7 037 745
Andel av saldo: 224 613
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)
Flytende rente, 4 terminer pr år
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Per Eugen Lier
Adresse:	Tonefaret 22
Postnr/-sted:	1410 KOLBOTN
Telefon:	Mob.: 46823426
E-post:	tonevangen@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	228 118	Andre inntekter:	1 109
Annen formue:	30 722	Utgifter:	11 367		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	175 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985
Gårds/bruksnr:	239/777
Bygningstype:	Rekkehus

Boligopplysninger:

Tonevangen borettslag
Tonefaret 26
1410 KOLBOTN

Vår ref.: 2030/26
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Oddmar Iversen

Fødselsdato eier: 30.03.1929

Organisasjonsnr: 950 632 542

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9230.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	02.05.1985	SSBnr:	H0201
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				

Fasiliteter:

Husordensregler foreligger ikke.

Garasje/parkering: Borettslaget har 34 innendørs garasjeplasser i kjelleretasjen under de toetasjes bolighusene. I tillegg kommer en romslig utendørs parkeringsplass.

Forkjøpsrettsregler: Intern forkjøpsrett og for medlemmer i DES-klubben over 50 år - jfr. vedlagte vedtekter § 3. Eiendomsmelger må kontakte styret å avklare forkjøpsretten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Tonevangen Borettslag

Org. Nr. 950 632 542 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3.juni 1985 og endret 29.05.87, 21.03.01, 23.11.05, 15.03.06, 13.03.07, 09.06.09, 18.03.14, 15.03.16, 21.03.17,19.03.19, 22.04.20, 07.04.21, 18.03.24 og 14.11.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tonevangen borettslag er et andelslag som har til formål å gi eierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget har en nedre aldersgrense på 50 år.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i, og har forretningskontor, i Nordre Follo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punktene 1 og 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

3. Overdragelsespris og forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for pris og forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Prisen må ikke overstige verditakst avholdt av takstmann utpekt av styret og autorisert av Norsk Takst (Norges Takseringsforbund) for tilstandsrapport med verditaksering av boligeiendommer. Taksten skal baseres på hva det i dag ville koste å bygge en tilsvarende leilighet (dagens selvkost), med tillegg for påkostninger og med fradrag for slit og elde.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. For at overdragelsen skal være gyldig overfor borettslaget, må den som leiligheten overdras til være fylt 50 år. Hvis særlige forhold foreligger, kan styret likevel godkjenne overdragelsen.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten og salg på det åpne marked

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for innflytting. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, skal alder være avgjørende, slik at eldre går foran yngre. Når særlige grunner tilsier det, kan styret fravike denne regel.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier.

(3) Forkjøpsretten skal gjøres kjent ved intern distribusjon.

(4) Dersom ingen ønsker å bruke sin forkjøpsrett, skal andelen overdras til et medlem i Oppegård Boligklubb for Eldre. Styret står da fritt til å fravike prinsippet om ansiennitet dersom borettslagets alderssammensetning gjør det nødvendig.

(5) Dersom det ikke er medlemmer av Oppegård Boligklubb for Eldre som ønsker å overta andelen, skal den selges som seniorbolig. Takstprisen går over til å bli prisantydning, og andelen selges på det åpne marked. Kjøper må være fylt 50 år og må melde seg inn i Oppegård Boligklubb for Eldre før leiligheten kan overtas. Medlemskapet må opprettholdes så lenge medlemmet bor i medlemsbolig. Andelseiere og medlemmer av Oppegård Boligklubb for Eldre kan delta i budrunden, men har ikke ny forkjøpsrett. Den endelige pris må aksepteres av selger (arving). Kjøperen må godkjennes av styret.

(6) Alle salg av andeler i borettslaget – enten salget skjer gjennom bruk av forkjøpsrett eller på det åpne marked – skal skje gjennom eiendomsmegler eller advokat med rett til å foreta slikt salg. Megler/advokat skal påse at selger oppfyller sin opplysningsplikt og at kjøper mottar alle relevante opplysninger. Dette gjelder likevel ikke ved overdragelse av andel i medhold av vedtektenes punkt 3-1 underpunkt (2), dvs. overdragelse ved arv og skifteoppgjør m.v.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Det kreves også godkjenning fra styret hvis en andelseier ønsker å gjøre endringer i leilighetens opprinnelige utforming, herunder rominndeling og røropplegg. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(**5)** Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. dagens skriv om «trygghet og trivsel på Tonevangen».

(6) Det skal søkes om tillatelse til ethvert dyrehold i Tonevangen borettslag. Styrets godkjennelse fortsetter at dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for andre beboere. Ulempe kan blant annet gjelde dyrets størrelse, lyd, lukt, agressivitet/utfall og avføring. Søknad må være godkjent av styret før anskaffelse av dyret. Ved brudd på disse reglene kan styret kreve at dyret fjernes fra borettslagets eiendom.

4-2 Fremleie og annen bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret fremleie eller på annen måte overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av boligen til andre i de tilfellene vilkårene i borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6 er oppfylt, og innenfor de rammer som loven setter. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Det samme gjelder bruksoverlating av hele boligen i opptil 30 dager i løpet av året, jf. borettslagsloven § 5-4. Styret skal varsles.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(**1)** Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør, varmekabler i badet, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, tørkeskap og vask. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar og utstyr slik som apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlings-plater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. De innvendige endringer må ikke gripe inn i bærende konstruksjoner eller berøre felles rør eller innretninger.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslags-lovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med to varamedlemmer. Varamedlemmene innkalles til alle møter med tale og forslagsrett, men ikke stemmerett. Ved et styremedlems fravær trer første varamedlem inn i hans/hennes sted.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene velges også for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og sendes til samtlige andelseiere.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1.ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, herunder felling av trær som står i grupper og et hvilket som helst inngrep på naturtomten på tunet og naturtomten i eiendommens yttergrenser. Styret kan fatte vedtak om felling av trær som er skadet, står for nær bebyggelsen eller hindrer tilfredsstillende lysforhold for beboerne. Styret kan fatte vedtak vedrørende vedlikehold og fornying av borettslagets grøntarealer, herunder erstatningsplanting, nyplanting, beskjæring av busker og fjerning av busker.

2. salg eller kjøp av fast eiendom,

3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget med mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styreleder kan av styret gis prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det må i kravet oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om fristen for innlevering av saker til behandling.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre hverdager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Godkjenning av årsberetning fra styret
Godkjenning av årsregnskap
Godkjenning av budsjett
Valg av styreleder
Valg av de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer
Valg av valgkomite
Eventuelt valg av revisor og forretningsfører.
Fastsetting av godtgjørelse til styret
Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 med senere endringer.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tonefaret 26	H0201	239/777	86	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
IVERSEN ODDMAR 300329*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Tonefaret 26 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	709 Østre Mellomåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
12	6621406		Annen bygning for bofellesskap (159)	Tatt i bruk (TB)	06.04.1989

12: Bygning 6621406: Annen bygning for bofellesskap (159), Tatt i bruk 06.04.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1455
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1455
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.08.1984	01.08.1984
Tatt i bruk	06.04.1989	06.04.1989

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	5	420	0	420	0	0	0
H01	5	535	0	535	0	0	0
U01	0	500	0	500	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 26 i TONEVANGEN BORETTSLAG (950632542), Nordre Follo kommune

Norkart

Utskriftsdato: 18.08.2026 09:27

Borettslag

Navn	TONEVANGEN BORETTSLAG	Org.nr	950632542
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	33

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	239/777	9230.4	
Grunneiendom	247/568	618.9	Noen fiktive grenser (NF)

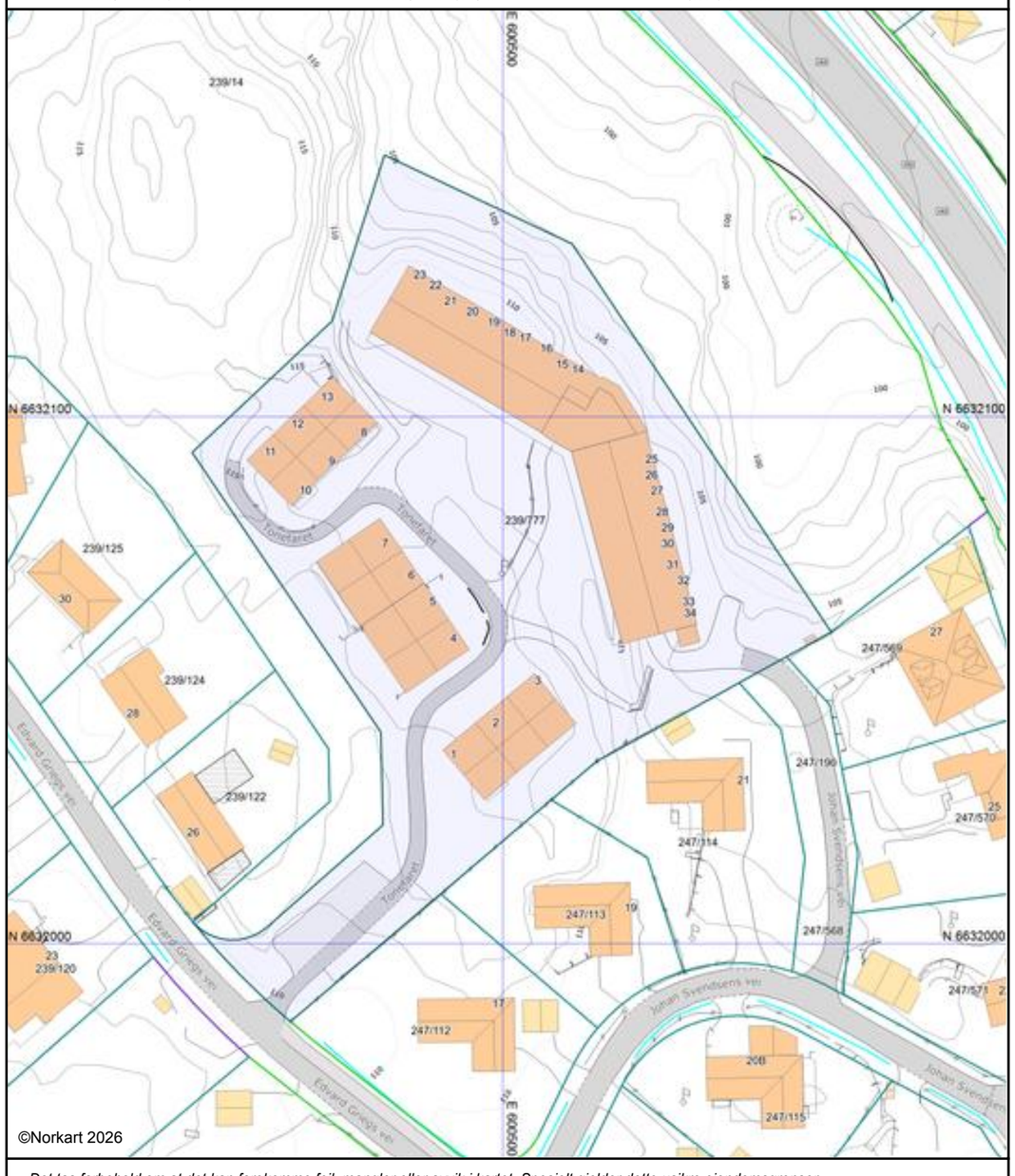
Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 239/777
Adresse: Tonefaret 26
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	239	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tonefaret 26, 1410 KOLBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 576 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** MELLOMÅSEN
	Delareal 654 m² **Arealbruk** Naturområde,Nåværende
	Delareal 366 m² **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 807 m² **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 654 m² **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530
	Delareal 2 785 m² **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3907 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=3907)
Navn	FELT A - MELLOMÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5414/3907_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 576 m² **Formål** Boliger **Feltnavn** A3

Id	3903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=3903)
Navn	DEL AV MELLOMÅSEN GNR.39, BNR.14
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5390/3903_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 653 m² **Formål** Offentlig friområde

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B390701 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B390701)
Navn	ISKULEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.1983

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202509 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202509)

Navn	Edvard Griegs Vei 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202606 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202606)
Navn	Kolbotnveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

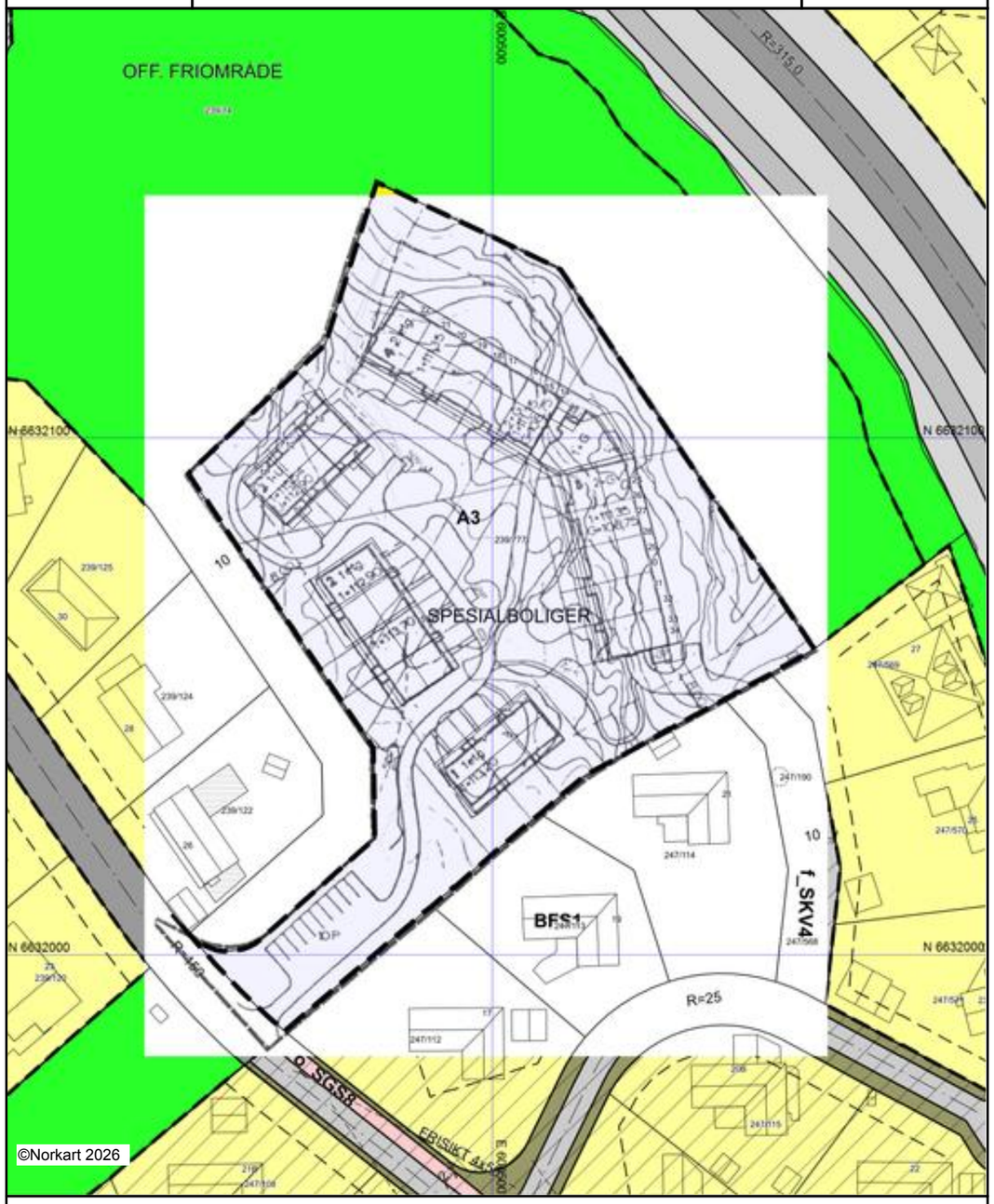
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 239/777
Adresse: Tonefaret 26
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

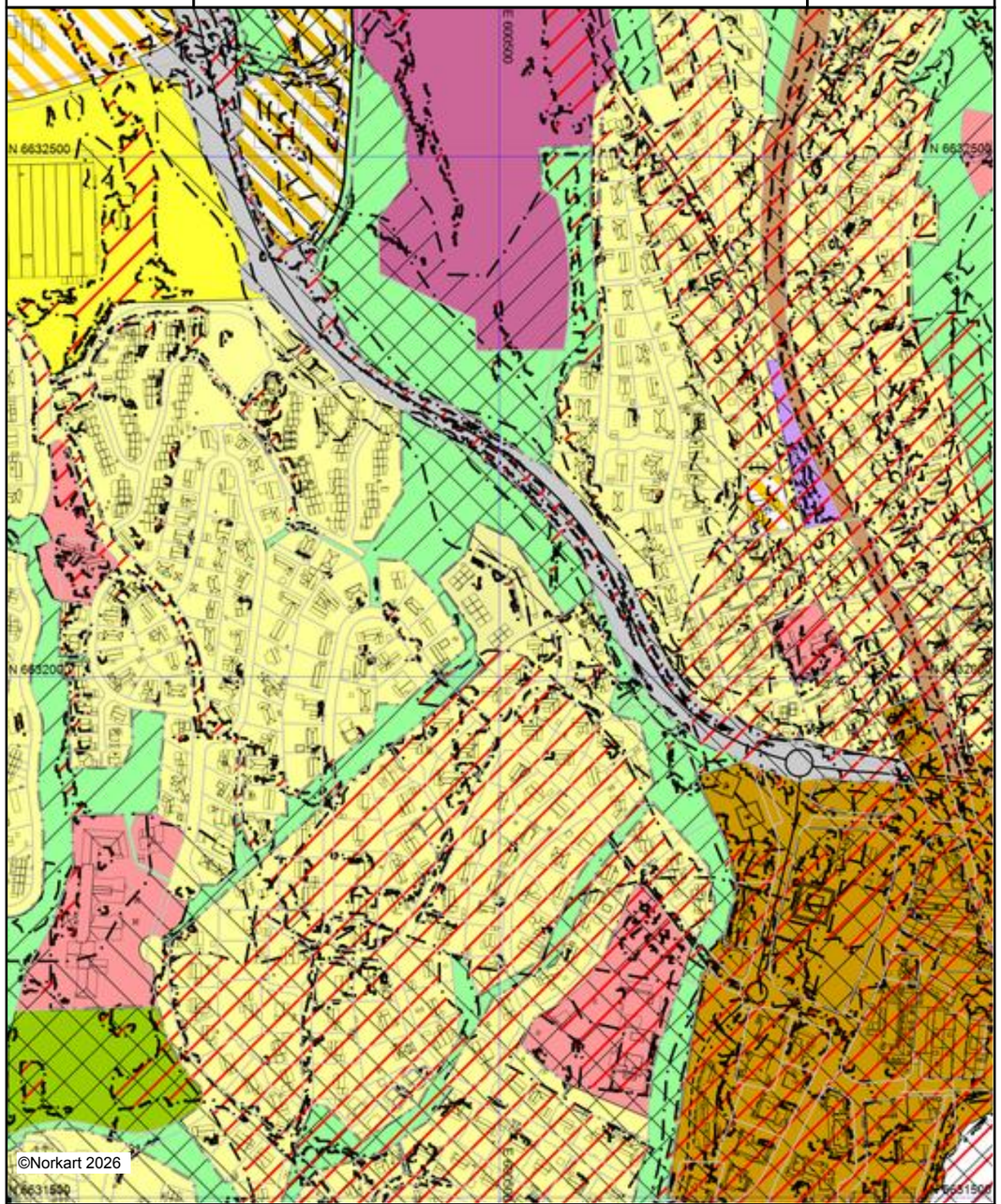
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 239/777
Adresse: Tonefaret 26
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygg 442/83

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Tonevangen R4 1. etg. og 2. etg.			39/777	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	19.12.83	15.3.85	38/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Oppegård Boligspareklubb for eldre, v/ H.N. Christiansen, Tryms vei 19, 1412 s.				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Selvaag-Bygg		Holmenveie n 19, 1252 OSLO 3		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. John Mejlander-Larsen,		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Oppfylling og planering utføres etter approberte tegninger.
   Planering utføres med fall ut fra grunnmur.
   Gangvei opparbeides i henhold til innsendte tegninger.
2. Trapperom i mellombygget sikres bedre inntil dette er ferdig utført.
3. Forøvrig blir godkjennelse av sanitæranlegg å innhente hos Drifts- og vedlikeholdssjefen.
4. Ventilasjonskanaler isoleres på loft og føres over tak.
5. Det forutsettes at brannvegg er ført helt opp til taktekkingen.

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	24.3.85	Etter fullmakt Gunnar Falthaug Underskrift Gunnar Falthaug bygn.insp.

Refaring 26.03.85 Jan Sletten

Sendes til

x) Oppmålingsv. x) Drifts- og vedl.h.sjefen

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Feiermester

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Nabolagsprofil

Tonefaret 26 - Nabolaget Mellomåsen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kolbotn torg Linje 83, 83N, 87, 580, 585	8 min 0.7 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	9 min 0.8 km
Hauketo stasjon Buss, tog	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	18 min 12 km

Skoler

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 31 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 18.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

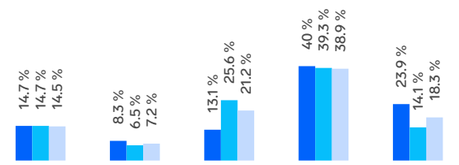
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mellomåsen	993	431
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mellomåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km
Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Kolbotn Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Skolebakken	11 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

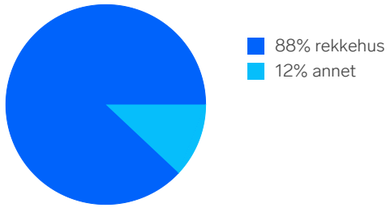
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Ingieråsen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Holteveien ballplass Ballspill	9 min 0.7 km
SATS Kolbotn	10 min
Puls Kantor	14 min

Boligmasse



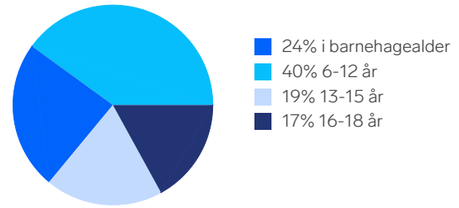
«Det er stille og rolig med hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

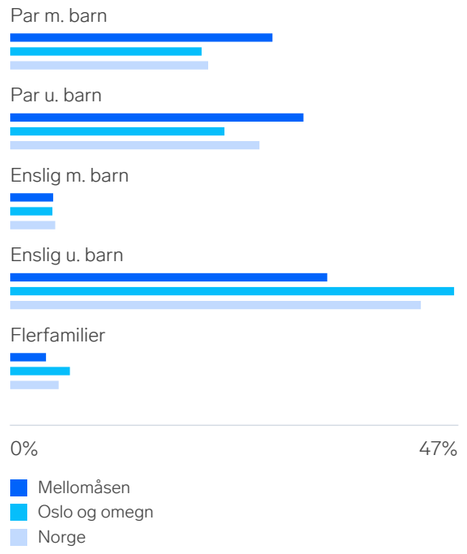
Varer/Tjenester

Kolbotn Torg	8 min
Boots apotek Kolbotn	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



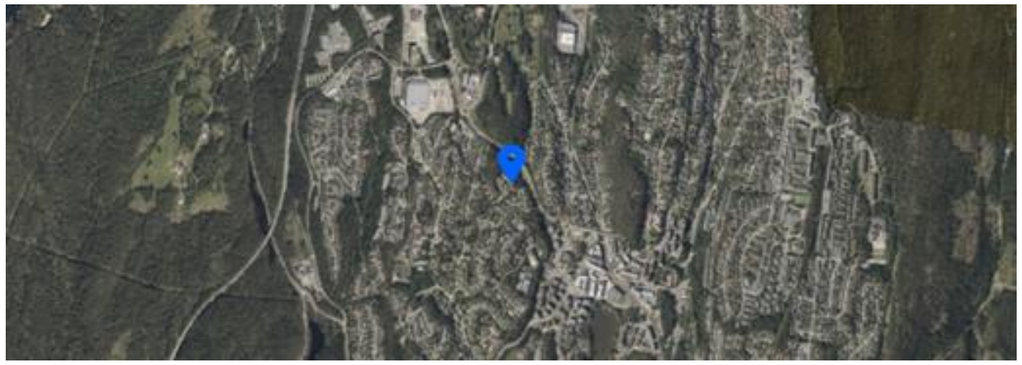
Familiesammensetning

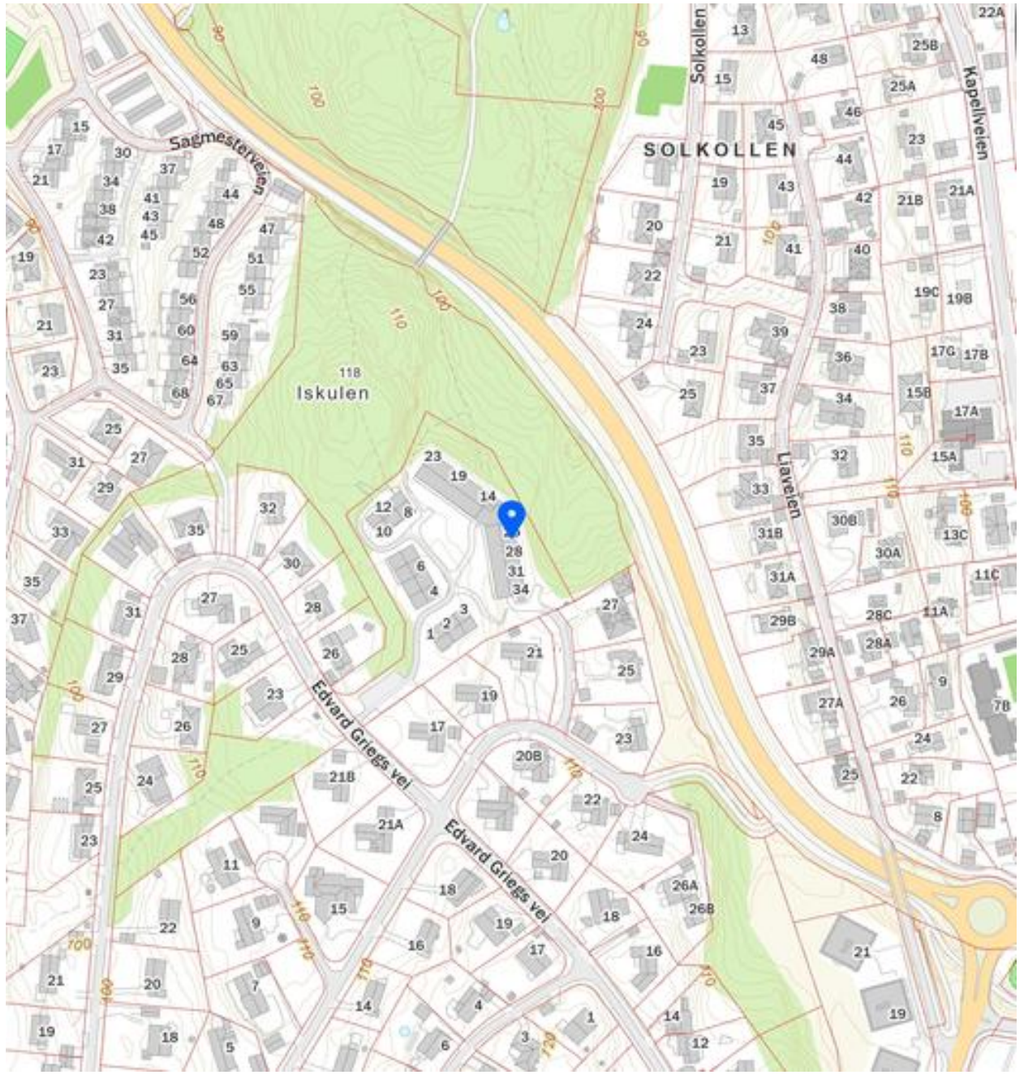


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Nord Eiendomsmegling • Nord Eiendomsmegling •



Nord