

Æ

Ankerveien 87

0766 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

cbe@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cso@eie.no

EIE Vinderen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	158
Kort om oss	221

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ankerveien 87, 0766 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 27 Bnr. 1741 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 323 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 315 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 54 kvm

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1973

TOMT

Eiet tomt 1388 kvm

PRISANTYDNING

17 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/

Befaringsdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 17 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 443 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 17 750 000,-))

kr 444 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 18 194 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 14 650,- (Boligkjøperpakke 1f (valgfritt))

kr 18 209 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 28 517 pr. år

EIER

Jeppe Arne Christensen Heidi Almrost Christensen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Vinderen v/Cecilie Beckmann presenterer Ankerveien 87! Innholdsrik enebolig med skjermet, solrik og tilbaketrukket beliggenhet på Holmenkollens solside med vestvendt beliggenhet og fjordgløtt. Stor og fin hage som grenser til friområde bak huset. Boligen går over to plan og har to innganger i underetasjen. I underetasjen har du romslig entré/vindfang tilknyttet hall med varmekabler i gulv og ellers gode lagringsmuligheter, samt videre adkomst til kjellerstue, trimrom, boder og flislagt bad med badstue. Boligen har en meget fin planløsning med tre soverom, kjøkken og stor stue med utgang til terrasse i hovedetasjen. Etasjen inneholder også to flislagte bad og vaskerom med egen inngang fra hage. Eiendommen byr på flere hyggelige og solrike uteplasser, skjermet og grønn beliggenhet, samt parkeringsplass i frittstående garasje og plass til flere biler på tomten.

PARKERING

Frittstående garasje for en bil. 3 Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet på Holmenkollens solside nær Bogstad, beliggende på en høyde med svært gode solforhold. Et fasjonabelt boligområde med kort vei til skoler og barnehager. Solrikt og skjermet med vestvendt beliggenhet, stor og hyggelig opparbeidet hage samt flere hyggelige uteplasser med gode solforhold. Eiendommen kan by på fjordgløtt mot Oslofjorden samt utsikt mot Fossum og Ullernåsen. Kort kjøreavstand til Røa Torg med en rekke butikker og servicefunksjoner, samt ytterligere servicetilbud på Slemdal og Vinderen.

Friområde på baksiden av huset med turstier til Voksen skole og Bogstad. Her har du muligheten til å spenne skiene på og legge turen innover til Sørkedalen eller Nordmarka. Gåavstand til fine badeplasser ved Bogstadvannet og Strømsdammen. Området byr på flere restauranter, blant annet Holmenkollen restaurant, Frognerseieren restaurant og ærverdige Park hotell på Holmenkollen. Ved sistnevnte er det i tillegg badebasseng og spafasiliteter. Et lite stykke fra eiendommen finner du bl.a. Gressbanen idrettsanlegg, og det er også nærhet til populære Hemingbanen.

Kort vei til buss forbindelse på Sagstua, kun 1 minutt gange fra boligen. Nattbuss fra Bogstad camping i helger.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 1388 kvm

Hyggelig opparbeidet tomt med gressplen, hyggelige uteplasser og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss nr 45 i Ankerveien (1 minutt å gå).

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

1.etasje:

Hall/gang, to bad, vaskerom, to soverom, kontor, omkleddingsrom, stue og kjøkken.
Terrasse og veranda.

Underetasje:

Hoveddel: Vinfang, hall, bad, badstu, kjellerstue, rom benyttet som soverom og fem boder.
Utleiedel: Bad, vindfang, stue, soverom, kjøkken og bod.
Treplattning.

Utvendige boder:

Bod/dukkestue og vedskjul/redskapsbod.

Arealet på kaldtloft måles til 25 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom benyttet som soverom i underetasje i hoveddel ikke er godkjent som soverom, og det er heller ikke tatt stilling til om det lar seg gjøre. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen av takstmann.

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Boligen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, mur og trekonstruksjoner. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner belagt med glasert teglstein.

BODER

Frittstående utvendig redskapsbod bak huset, samt 2 innvendige boder i boligens underetasje.

Standard

STANDARD

Sammendrag av TG2 og TG3 i tilstandsrapport, beskrevet av takstmann:

TG3:

Ildsteder/skorsteiner innvendig:

- Avstand fra ildsted til brennbart materiale ved peis i underetasje er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tiltak må påregnes.

TG2:

Bad underetasje utleiedel:

- Det ble på befaringstidspunktet observert kondens på vannrør.
- Innebygget toalettsisterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader.
- Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger og baderomsplater. Fuger må rengjøres.
- Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner.

Bad underetasje hoveddel:

- Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
- Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid.
- Innebygget toalettsisterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader.
- Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
- Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet er usikker.
- Fallforhold.
- Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Bad i hovedetasje:

- Gjelder kobberør bak i luke i servantskap. Ingen sikre opplysninger om alder. TG2 settes for å belyse risiko.
- Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Bad hovedsoverom i hovedetasje:

- Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon (mangler sprutsikkert deksel). Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet.
- Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.
- Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre relevant fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering (mot yttervegger). TG2 er satt for å belyse risiko.

Vaskerom:

- TG2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner.

Kjøkken:

- Vannrørene er vurdert til å være fra 1985. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene.
- Løse hengsler på div skapdører.

Øvrige rom hovedetasje:

- Gulvflater bærer stedvis preg av bruksslitasje.

Underetasje:

- Disp. rom innredet som soverom: Klaffventil i vegg. Usikker tilluftløsning.
- Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i hall og vindfang noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag.
- Utleiedel: Luke i gulv i stue. Utførelse av løsningen bærer preg av lite god utførelse.
- Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplektet. Ut i fra alder på drenering vurderes denne konstruksjonen i ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert.
- Konstruksjoner (les mer i tilstandsrapporten)
- Dørbladet til innerdør mellom hobbyrom og bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
- Terksel mellom hobbyrom og rom brukt som soverom har svikt og knirk.
- Utleiedel: Dørblad til bad er oppsvulmet i underkant.

Uinnredet/råloft:

- Det er påvist fuktskader i undertaket. Eier opplyser om at dette er fra tidligere lekkasjer som nå er utbedret.
- Luftspaltene mellom taksperrene er stedvis tett med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet.

Badstu:

- Helhetsvurdering.

Innvendige trapper:

- Det er for stor lysåpning mellom trinn (målt 14,5cm). Kravet er maks 10 cm. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter (målt 12 cm).

Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder i hoveddel. TG2 på grunn av alder.
- Eldre parafinølg. Ikke lenger i bruk i følge selger.
- Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid.
- Avløpsrør er vurdert til å være fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Radon:

- Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Brann:

- Rom brukt som soverom i underetasjen (hoveddel) oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.

Dører:

- Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere

varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

- Selger opplyser at entredør trekker. Dør bør utbedres, evt. skiftes.

Yttertak:

- Det ble observert en brukket takstein på befaringstidspunktet.
- TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.
- Ny befaring: 14.03.2024: Selger opplyser at utvendig pipe har blitt oppgradert med nytt fotbeslag og utbedring av toppbeslag i 2022.

Veranda:

- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Grunnmur:

- Det registreres sprekker på grunnmur ved langvegg mot syd-vest. Eksakt årsak ikke kjent.

Drenering:

- Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren.
- Grunnmusplast mangler topplist. Dette kan føre til inntrenging av vann med skader som konsekvens.
- Fuktmåling i lukkede konstruksjoner.
- Fuktmerker/-symptomer i kjeller/underetg. ink. eventuell krypekjeller og plate på mark.
- Alder.

Stikkledninger og tanker:

- Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. TG2 settes for å belyse risiko.

Utvendig bod/dukkestue:

- Det er foretatt en og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Vedskjul/bod:

- Bod: Det er foretatt en og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Ja, både av faglært og ufaglært. Bygget 3 nye bad. Utført av Thos Walter Eriksen elektro og Wendelboe Entreprenør AS."
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
"Ja. Alt bygget nytt. Utført av Wendelboe Entreprenør AS."
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
"Ja. Wendelboe Entreprenør AS."
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

"Ja, kun faglært. Nytt rørlegg i bad hoveddel 2016 og utleiedel 2019"

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
"Ja i hybel. Det viste seg under befaring sommeren -22 at det var en feilkonstruksjon i vegger under bakken. Der var det lagt fuktsperre som gjorde at fukt ikke tørket opp. Tre vegger, soverom, kjøkken og bad ble revet. Fuktsperre ble fjernet og ny isolasjon ble lagt før veggene ble bygget opp igjen."

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja. Utetthet ved pipen er rettet opp av blikkenslager juli -22. Nye sutakplater, takpapp rundt pipe, montert sløyfer og lekter. Nytt pipebeslag og ny pipetopp i bly."

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Bygget ut terrassen i hagen samt terrasseplattning utenfor hybel (2019)."

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Ja, kun faglært. Gjennomgang av alt elektrisk. Utført av Eitel Networks AS."

- Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
"Ja. Alt ok."

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

- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
"Ja. Satt opp Eeesy lader med ny 3fas."

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

- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
"Ja."

- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
"Ja."

- Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
"Ja. Godkjent bruksendring."

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
"Ja. Trimrom og hobbyrom er bruksendret til boder."

- Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Ja. Bruksendring godkjent."

- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
"Nei. Åpningen mellom stue og kjøkken i utleiedelen er åpnet for lys og rømning, men åpningen er noe mindre enn det fremgår av godkjent tegning og ferdigattest."

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
"Ja. Fukt i utleiedel utbedret sommer 2022. Tre vegger revet, feilmontert fuktsperre fjernet, vegger bygget opp igjen."

For ytterligere teknisk stand med TG spesifisering, se vedlagt tilstandsrapport.
Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgavens innhold samt alle salgsoppgavens vedlegg.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert: 08.02.1978
Det foreligger ferdigattest for garasje datert: 21.11.1975
Ferdigattest datert 19.5.2023 .Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og hulltaking i bærevegg, mottatt 01.05.2023.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekklister dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvi (manglende samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Vedfyrte peis i stue og kjellerstue.
Elektriske varmekabler på alle bad. Separat del i underetasje har gulvvarme i stue, kjøkken, soverom, entré og på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje -
Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 28 517 pr. år
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 18 712,- for 2022.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2022 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger opplyser om et strømforbruk pr. år tilsvarende: 44.800 kwh for 2021 hvorav 8.310 kwh var forbruk for "separat del". Oppkjørsel med varmekabler samt utebelysning viser til forbruk på 2.195 kwh.

Strømforbruket avhenger av antall husstandsmedlemmer og bruken av boligen generelt.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Trygg forsikring Polisenummer: 7296189

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 4 321 074,- Som sekundærbolig Kr. 15 555 866,-

Diverse

DIVERSE

- Sikringsskap er plassert i teknisk rom ved entré/vindfang. "Separat del" med egen inngang har egen strømmåler og sikringsskap plassert i entré.
- Stoppekran er plassert på vegg i bad 2 i 1.etg og bad i "separat del". Hovedstoppekran plassert i bod/teknisk rom.
- Varmtvannsbereder fra Oso på 287L fra 2006 er plassert i teknisk rom ved entré/vindfang (TG2 er valgt på grunn av alder. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn) og på bad i separat del (Eventuell varmtvannsbereder i hybeldel: Bereder er ikke inspisert grunnet redusert tilkomst).
- Ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindussplater.
- Oljetank/parafintank på eiendommen. Oljetanken/parafintanken er nedgravet og det foreligger ingen dokumentasjon på type, alder eller materialer. Det anbefales ytterligere undersøkelse og TG2 er satt for å belyse eventuell risiko.

ANNET

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra

vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er foretatt en forenklet undersøkelse av det elektriske anlegget ref. boligsalgsrapport.

Ved befaring med takstmann ble det oppdaget fuktskader i "hybel", dette utbedres av selger.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Det er ikke foretatt målinger i boligen eller på eiendommen generelt. Takstmann belyser dette ved TG2 da dette anbefales av statens strålevern.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Boligen har en egen utleiedel godkjent av plan og bygg. Det er adkomst mellom hoveddel og utleiedel via dør fra hall.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 17 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 443 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 17 750 000,-))

kr 444 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 18 194 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 18 209 600,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.6 000)
Fornyng av finn annonse (Kr.3 039)
Fornyng av annonse 09.06 (Kr.3 039)
Fornyng av annonse (Kr.1 500)
Fornyelse Finn 24.08 (Kr.1 500)
Markedspakke 1 (Kr.12 500)
Oppgjør (Kr.7 900)
Overtagelse (Kr.3 750)
Provisjon (forutsatt salgssum: 17 750 000,-) (Kr.133 125)
Visningshonorar (Kr.3 750)
Totalt kr. (Kr.176 103)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

31-22-0059

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos Eie stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. 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. 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.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, 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.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt

uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

AVDELING

Vinderen Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr:889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Cecilie Beckmann

SAKSBEHANDLERE

Cecilie Beckmann
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 90 78 88 68 / E-post: cbe@eie.no

Charlotte Solli
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Mob: 95 99 43 03 / E-post: cso@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











HOVEDE

TASJE

Ankerveien 87, 0766 Oslo

Enebolig. - 1.etasje.





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com











10
vivisure
ALARM

























UNDERE

TASJE

Enebolig. - Underetasje.























TYLÖ



























DUSTON LOS ANGELES
PHIA SAN FRANCISCO



LOS ANGELES MIAMI NEW
SAN FRANCISCO WASHINGTON
DC CHICAGO HOUSTON





Older...
of...
s...
LUITON

DIY
hard-
money/
Re-
mover

JEWELER

Handwritten text on a cardboard box, possibly a date or inventory number.































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











87



















王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

NÆROM

IRÅDE



Sags

45 Majo









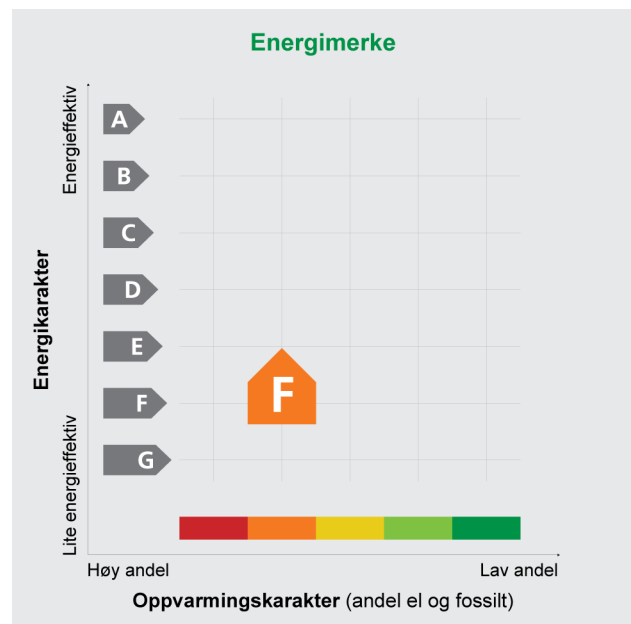


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	ankerveien 87
Postnr	0766
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	1741
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1409735
Dato	10.06.2022



Innmeldt av	Sarha pauline Gullåsen
-------------	------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnatts i åpen peis

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 315
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn
Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: ankerveien 87

Postnr/Sted: 0766 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 10.06.2022 11:50:48

Energimerkenummer: A2022-1409735

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Sarha pauline Gullåsen

Gnr: 27

Bnr: 1741

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Montering av peisinnsets i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsets og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsets med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsets, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

25365

19 DES. 1974

ERKLÆRING

vedrørende

Gnr. 27 bnr. 1741, Ankerveien 87.
Eiendom.

Garasje. 74/2875
Arbeidets art Bygn.kontr. jnr.

Den 16.10.74 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning garasjens avstand til regulert kant Ankerveien.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den...6.12.74.....

J.W. Michelet
.....
Byggherrens underskrift.
Johan Wilhelm Michelet.

J.W. Michelet
.....
Skjøtteinnehavers underskrift.
Johan Wilhelm Michelet.

Larsen Mellove


Avskriftens riktighet bekreftes
GF

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg



ING. MASKIN/BYGG Svetomir Manojlovic
Ole Rytteragers vei 110
3530 RØYSE

Deres ref.:
Svetomir Manojlovic

Vår ref. (saksnr.):
202301254 - 12
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mari Helene Slagsvold

Dato: 19.05.2023

Adresse: ANKERVEIEN 87

Eiendom: 27/1741/0/0

Tiltakshaver: HEIDI ALMROST CHRISTENSEN

Søker: ING. MASKIN/BYGG Svetomir
Manojlovic

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Ankerveien 87

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og hulltaking i bærevegg, mottatt 01.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301254			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planutsnitt U.etasje og snitt B-B	2	25.03.2023	7/4
Plan og snitt-A-A	1	25.03.2023	10/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler

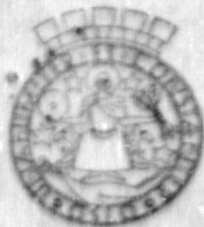
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

HEIDI ALMROST CHRISTENSEN, ANKERVEIEN 87, 0766 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLESSGT 19 OSLO 5 015060

KOPI

Oslo, den 8.2.1978

O.Ve/MV

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 27, Bar. 1741, Parsell 70, Ankerveien 87, Oslo 7

Journalnr.

72/2247

Arbeidets art

Nybygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art

Enebolig

2.5.1975

Byggherre

Johan Wilhelm Michelet, Ankerveien 87, Oslo 7

Byggemeier

G. Block Watne A/S, Postboks 2713, St.Hanshaugen, Oslo 1

Ansvarshavende

Ing. Nils O. Andresen, c/o Ing. Thor Furuholmen A/S, Karl Johansgt. 39, Oslo 1

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygnings sjefen

Overgitt

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1--2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller -- for eldre bygnings vedk. -- i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ankerveien 87
0766 OSLO
Gnr./Bnr.: 27/1741
Oslo kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 315 m²
Utvendig bod/dukkestue.
Bruksareal: 4 m²
Utvendig vedskjul/bod.
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 323 m²


Befaring

Befaringsdato: 14.03.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.03.2024
Referansenummer	15018396
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-22-0059
Hjemmelshaver/selger	Jeppe Arne Christensen
Bygningssakkyndig inspektør	Tim Roar Fauske
Tilstede på befaringen	Heidi Chrisensen.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	21.03.2024 09:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ankerveien 87
Postnummer/sted	0766 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/1741
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1973		
Utvendig bod/dukkestue.			
Utvendig vedskjul/bod.			

Byggemåte

Enebolig beliggende i bydel Vestre Aker i Oslo kommune. Adkomst via oppkjørsel fra Ankerveien. Bolige ligger i enden av avkjørsel og har ikke gjennomkjøring. Tomten er delvis flat og skrånende. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, treplating og asfaltert oppkjørsel. Biloppstillingsplasser foran boligen.

Boligen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, mur og trekonstruksjoner. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner belagt med glasert teglstein.

1.etasje: vinduer med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår. Balkongdører med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår.

Underetasje hoveddel: Boligen har profilert entré dør fra ukjent årstall med sikkerhetslås og sidefelt med to-lags glass. Vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår.

Underetasje tilleggsdel: hybelen har slett entrédør med glassfelt fra 2019. Vinduer med to-lags glass fra 2019.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, elektriske varmekabler/varmefolie og vedfyrte ildsteder. Ventilasjon basert på mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via vindusspalter.

Enebolig over to plan samt kaldtloft. Adkomst til boligen via boligens hovedinngangsparti i underetasje. Boligen består av 1.etasje med hall/gang, to bad, vaskerom, to soverom, kontor, omkleddingsrom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til nord-vest vendt terrasse på 39 m². Utgang fra soverom til syd-vendt veranda på 6 m².

Underetasje består av hoveddel med: vindfang, hall, bad, badstue, fem boder, rom benyttet som soverom og kjellerstue.

Tilleggsdel(ca 41 m²) består av: vindfang, bad, bod, soverom, stue og kjøkken. Utgang til syd-øst vendt treplating på 6 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	10	
Våtrom - Bad underetasje hoveddel.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Våtrom - Bad 1 i 1.etasje.		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
Våtrom - Bad 2 i 1.etasje.		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	12	
Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.		Helhetsvurdering	13	
Kjøkken - 1.etasje.		Vannrør	13	
		Innredning	13	
Øvrige rom - 1.etasje.		Overflater gulv	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	
		Innerdører	15	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
Badstu.		Helhetsvurdering	16	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	16	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	18	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
Radon		Radon	18	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	19	
Brann		Rømningsveier	19	
Dører og vinduer		Dører	20	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	20	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	21	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	21	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	21	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	21	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	21	
		Alder	21	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	22	
		Oljetanker	22	
Frittstående byggverk - Utvendig bod/dukkestue.		Helhetsvurdering	22	
Frittstående byggverk - Vedskjul/bod.		Helhetsvurdering	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje.	163			163	48
	Hall/gang, to bad, vaskerom, to soverom, kontor, omkleddingsrom, stue og kjøkken.				Terrasse 39 m2/ veranda 9 m2.
Underetasje.	152			152	6
	Hoveddel: vindfang, hall, bad, badstu, kjellerstue, rom benyttet som soverom og fem boder. Tilleggsdel: bad, vindfang, stue, soverom, kjøkken og bod.				Treplattung.
SUM	315			315	54
Total bruksareal: 315 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utvendig bod/dukkestue.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		4		4	
		Utvendig bod.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utvendig vedskjul/bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 260 m² P-ROM og 55 m² S-ROM.

Arealet på kaldtloft måles til 25 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom i underetasje i hoveddel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn muligens ikke godkjent for varig opphold. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Videre undersøkelser anbefales.

Det er fremlagt ferdigattest som viser at det er godkjent bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i underetasje. Underetasjen er allikevel benevnt som hoveddel og tilleggsdel i denne rapport for å skille mellom bruk av etasjen uten at dette sier noe om lovlighet av bruken av arealer.

Rapport


Våtrom - Bad underetasje.

Bad fra 2019 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt platehimling med taklampe. Servantskap med skuffer i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusjhjørne med nedsenket dusjsone, innfellbare glassdører og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene fra Geberit. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på vegg i bad. Varmtvannsbereider innebygget i kasse på bad. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.


 TG 2	Vannrør	Gjelder vannrør plassert over luke på bad: det ble på befaringstidspunktet observert kondens på vannrør. Bør undersøkes nærmere av rørlegger/fagmann.
	Sanitærutstyr / innredning	Innebygget toalettsistene har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger og baderomsplater. Fuger må rengjøres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Se punkt under rom under terreng.

Våtrom - Bad underetasje hoveddel.

Bad fra byggeår senere oppgradert i 2008 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med fliser og malte flater. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med skuff i lys treimitasjon og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusjhjørne med forheng og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast. Avtrekksventil i himling med mekanisk avtrekk ut av bygget.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone (fra tilstøtende bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,9 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 8 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannrør

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Sanitærutstyr / innredning

Innebygget toalettsysterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet er usikker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Avløpsrør (ink. sluk)




Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Våtrom - Bad 1 i 1.etasje.

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med skuffer i høyglans hvit utførelse med to stk ovenpåliggende servantboller og ett-greps armaturer. Speil innfelt i flisvegg over servant. Belysning på vegg over speil. Stikkontakter på side av servantskap. Dusjhjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg, glassdør og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene fra Geberit. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og plastbelagte kobberrør. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på vegg i bad 2. Avtrekksventil i himling med mekanisk avtrekk ut av bygget.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone (eksisterende luke på vegg). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,9 %, temperatur 24,5 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	Gjelder kobberør bak luke i servantskap. Ingen sikre opplysninger om alder. Usikker restlevetid. TG2 settes for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Våtrom - Bad 2 i 1.etasje.

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med skuffer i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg over servant. Belysning på vegg over speil. Stikkontakter på side av servantskap. Dusjhjørne med nedsenket dusjsone, innfellbare glassdører og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene fra Geberit. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på vegg i bad. Avtrekksventil i himling med mekanisk avtrekk ut av bygget.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	Fordelerskap har åpninger/uttheter til omsluttende veggkonstruksjon(mangler sprutsikkert deksel). Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre relevant fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering(mot yttervegger). TG2 er satt for å belyse risiko.

Våtrom - Vaskerom. 1.etasje.

Vaskerom vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt himlingsflate med downlights. Skapinnredning med slette fronter i matt hvit utførelse. Benkeplate i laminert utførelse. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør i plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. Det ble på befaringstidspunktet observert motfall til sluk. Utettheter i gulvbelegg og usikre rørgjennomføringer. Kostnader for utbedringer/utskiftninger må påregnes innen rimelig tid. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i vaskerommet(under utslagsvask). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,5 %, temperatur 23 grader C og duggpunkt 8 grader C.

Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkken fra 1995 i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i matt blå utførelse. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur samt kjøkkenkvern. Kitchenboard i rustfritt stål på vegg mellom benkeplate og overskap. Nedfelt keramisk platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberør og synlige avløpsrør i plast.

Gulvflate med malt parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate med downlights.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet



Informasjon

Informasjon

Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken.



TG 2

Vannrør

Vannrørene er vurdert til å være fra 1995. Valgt tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg på rørene. Begrenset restlevetid.

Innredning

Løse hengsler på div skapdører. Bør utbedres.

Kjøkken - Underetasje. Tilleggsdel.

IKEA kjøkken fra 2019 i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i matt grå utførelse. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Kitchenboard i rustfritt stål på vegg mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter på vegg og belysning under overskap. Nedfelt keramisk platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Komfyrvakt er montert. Integriert oppvaskmaskin. Integriert kjøleskap med fryseboks. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Lekkasjevarsler er montert.




TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater med to-stavs og tre-stavs parkett samt laminatgulv. Veggflater med malte og tapetserte samt brystningspanel. Himlingsflater med malte flater. Downlights i stue og soverom 1. Slette hvite innerdører. Garderobeskap i soverom 2 med mål på ca 3,10 meter. Garderobeskap i kontor med mål på ca 1,03 meter.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 **TG 2** Overflater gulv | Gulvflater bærer stedvis preg av brukslitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Hoveddel: Gulvflater med malt parkett, laminatgulv og betong. Flislagt gulv med gulvvarme i vindfang og hall. Veggflater med tapetserte og malte flater. Malte betongvegger og stående trepanel i boder Himlingsflater med malte flater og trepanel . Profilerte hvite innerdører. Garderobeløsning i hall med mål på ca 2,0 meter. Garderobeskap i bod med mål på ca 1,53.

Tilleggsdel: Gulvflater med en-stavs laminat. Flislagt gulv med gulvvarme i vindfang. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte hvite innerdører. Hybeldel er totalrenovert i 2019 i følge selgers opplysninger.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger

 **TG 2** Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Rom brukt som soverom i hoveddel: Klaffventil i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollert ventilering.

Overflater gulv | Hoveddel: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser i hall og vindfang noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Krevør oppfølging med jevnlig ettersyn.

Tilleggsdel: luke i gulv i stuedel: utførelse av løsningen bærer preg av lite god utførelse.

Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplettet. Ut i fra alder på drenering, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Krevør oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Fuktmåling ved første måling i 2022: Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Ut i fra alder på drenering, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet kjellervegg i soverom i hybelde. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 94 %, temperatur grader 14,5 C og duggpunkt 13,6 grader C. Det ble i tillegg konstatert synlig vann i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert synlig vann i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

Ved første måling ble det observert dampspærre i konstruksjonen noe som ikke er å anbefale i slike konstruksjoner.

Eier har innhentet autorisert håndverker, som river veggene på bad, kjøkken og soverom, å bygger de opp på nytt uten dampspærre.

NY MÅLING 26.08.2022.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet kjellervegg i eksisterende luke på vegg i soverom og i kjøkkenbenk. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 84,2 og 86%, temperatur 18,1 og 18,3 grader C og duggpunkt 15,5 og 16 grader C. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i utlektet kjellervegg i eksisterende luke i soverom og i benkeskap på kjøkken. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20 i soverom og over 16 i kjøkkenbenk. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres.

NY MÅLING 07.09.2022.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i utlektet kjellervegg i eksisterende luke i soverom og i benkeskap på kjøkken. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier på kjøkken. Målingene viser vektprosent på 17,5 i kjøkkenbenk. I luke på soverom viser det en vektprosent på 14,3. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte.

Målingene viser en synkende trend, men sett i lys av drenering fra byggeår så må dette holdes under oppsikt i fremtiden.

RAPPORTEN ER OPPDATERT MED NY BEFARING 17.03.2024.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg(i bod i hoveddel). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsak må avklares og fukttilførsel må stoppes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

17.03.2024/kjøkken tilleggsdel. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg i eksisterende luke i kjøkken. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 79,4 %, temperatur 11,9 grader C og duggpunkt 8,5 grader C. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

17.03.2024/soverom tilleggsdel.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg i eksisterende luke i soverom i tilleggsdel. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 62,6 %, temperatur 9,7 grader C og duggpunkt 3 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg i eksisterende luke i soverom i underetasje. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Innerdører




Dørbladet til innerdør mellom hobbyrom og bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Terskel mellom hobbyrom og rom brukt som soverom har svikt og knirk. Bør utbedres.

Dørblad til bad i tilleggsdel er oppsvulmet i underkant.


Loft - uinnredet / råloft

Loftet er et råloft med adkomst via loftsluke med stige fra gang i 1. etasje. Synlige takstoler i trekonstruksjoner. Synlige undertak av undertakplater. Undergurter isolert med mineralullplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater gulv - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk
 TG 2	Overflater vegger/undertak Det er påvist fuktskader i undertaket. Eier opplyser om at dette er fra tidligere lekkasjer som nå er utbedret. Det anbefales å holde dette under oppsikt i fremtiden. Konstruksjonsoppbygging Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldloftet. Bør utbedres.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet Deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Etablering av bedre tilkomst for inspeksjon anbefales.

Badstu.

Badstu vurdert til å være fra byggeår. Betonggulv med labanklemmer. Vegg og himlingsflater med trepanel. Sittebenk av treverk . Lampe på vegg. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av bygget. Bahco badstuovn på vegg.

 TG 2	Helhetsvurdering Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. Bygningselementet er fra husets opprinnelig byggeår. Alder, bruksintensitet, nedsatt ventilering manglende dokumentasjon og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid er begrenset. Dette gjør at det ligger i tiden å planlegge vedlikehold/utbedringer. Forventet slitasje. Kan fortsatt være lengre levetid igjen, men det er ikke lengre nytt og hefter derfor usikkerhet.
---	--

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


Underetasje: kombipeis med vedfyring og parafinbrenner.
1. etasje: vedfyrt peis/grue.

Teglsteinspipe vurdert til å være fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen
 TG 3	Ildsteder inne i boligen Avstand fra ildsted til brennbart materiale ved peis i underetasje er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tiltak må påregnes.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk. Malte trinn, vanger og håndløpere.


 TG 2	Innvendige trapper Det er for stor lysåpning mellom trinn, (målt 14,5 cm). Kravet er maks 10 cm. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter(målt 12 cm).
---	---

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskille av tre.

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

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm i stue og 11 mm i soverom 2.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv mot grunn av betong. Følgende rom er målt: hall og kjellerstue.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i hall og 3 mm i kjellerstue.

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

Synlige vannrør av typen plastebelagte kobberør, plastrør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert på vegg i bad 2 i 1. etasje og i bad i hybel underetasje. Varmtvannsbereder av ukjent type og ukjent årstall plassert i kasse på bad i hybel i underetasje. Oslo varmtvannsbereder på 287 liter fra 2006 plassert i bod/teknisk rom ved vindfang hoveddel. Hovedstoppekran plassert i bod/teknisk rom. Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler og vedfyrte ildsteder. Ventilasjon basert på mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via vindusspalter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke

 **TG 2**

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder i hoveddel: TG2 er valgt på grunn av alder. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TGIU: Eventuell varmtvannsbereder i hybel: Bereder er ikke inspisert grunnet redusert tilkomst.
Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Eldre parafinanlegg. Ikke lenger i bruk i følge selgers opplysninger. Alder på det tekniske anlegget vurderes å være passert. TG2 settes for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Ingen dokumentasjon vedrørende anlegg.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Gjelder eldre vannrør av kobber i boligen: Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Gjelder avløpsrør i boligen fra byggeår: avløpsrør er vurdert til å være fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Begrenset restlevetid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen.
1. etasje: bad 1+2 ca: 2,32 meter. Øvrige rom ca: 2,38 meter.

Underetasje hoveddel: kjellerstue: 2,28 meter. Boder 2,27 meter. Øvrige rom ca: 2,35 meter.

Underetasje hybel: bad: 2,16 meter. Kjøkken: 2,23 meter. Soverom: 2,23 meter. Øvrige rom ca: 2,31 meter.

Til informasjon:
Rom for varig opphold i rom benyttet som soverom i underetasje har ikke vindu mot det fri, og oppfyller derfor ikke kravet til dagslys.

Radon

 **TG 2** Radon | Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg

Sikringskap for hoveddel plassert i vindfang i underetasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

Hybeldel: sikringskap plassert i innvendig bod. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i hybelen.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekklister dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparater med pulver fra 2022. Brannslange på vegg i bod ved vindfang i hoveddel. Alarmanlegg er montert.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.



TG 2

Rømningsveier

Rom brukt som soverom i hoveddel i underetasjen oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

1. etasje: vinduer med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår. Balkongdører med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår.


Underetasje hoveddel: Boligen har profilert entré dør fra ukjent årstall med sikkerhetslås og sidefelt med to-lags glass. Vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår.

Underetasje hybeldel: hybelen har slett entrédør med glassfelt fra 2019. Vinduer med to-lags glass fra 2019.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer

 Vinduer

Gjelder eldre vinduer med to-lags isolerglass vurdert til å være fra perioden 1990-1995 og vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


 **TG 2** Dører

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Selger opplyser at entrédør trekker/ har lekkasje. Dør bør utbedres/ evt skiftes.

Yttertak

Valmet tak i trekonstruksjoner utvendig belagt med glasert takstein vurdert til å være fra byggeår.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det ble observert en brukket takstein på befaringstidspunktet. Bør utbedres.


TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.

Ny befaring: 14.03.2024: Selger opplyser at utvendig pipe har blitt oppgradert med nytt fotbeslag og utbedring av toppbeslag i 2022.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nord-vest vendt terrasse på ca 39 m². Trekonstruksjon belagt med trebord.

Utgang fra soverom til veranda på 9 m². Trekonstruksjon belagt med metallplater og trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,97 meter.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)


Veranda med adkomst fra soverom: Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

TGIU: Terrasse med adkomst fra stue: konstruksjoner er delvis skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert feil på synlig del, men eil utførelse kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Terrasser / platting på terreng

Syd-øst-vendt treplatting ved inngang til hybel på ca 7 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting

 **TGIU** Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler) | Konstruksjon og fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 **TG 2** Grunnmur | Det registreres sprekker på grunnmur ved langvegg mot syd-vest. Eksakt årsak ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra byggeåret.

 **TG 2** Vann fra yttertak og bortledning | Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Tiltak anbefales.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Grunnmursplast mangler topplst. Dette kan føre til inntrenging av vann med skader som konsekvens. Bør utbedres.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Se punkt om rom under terreng innvendig.


Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark | Se punkt rom under terreng innvendig.

Alder | Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Stikkledninger og tanker


Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeår.

Nedgravd oljetank på eiendommen i følge selgers opplysninger.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
	Oljetanker	Oljetank er nedgravd. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Utvendig bod/dukkestue.

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjoner.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
---	------------------	--

Frittstående byggverk - Vedskjul/bod.

Frittstående vedskjul/bod i trekonstruksjoner.

 TG 2	Helhetsvurdering	Bod: Det er foretatt en og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
---	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Fremlagt ferdiggattest vedrørende bruksendring av tilleggsdel til hoveddel samt hulltaking i bærevegg. Dokumentdato 10.05.2023. Oslo kommune. Plan og bygningsetaten.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt 2 stk faktura på riving/gjennoppbygging av vegger i underetasje utført av VB Bygg og prosjektledelse AS. Datert juli og august 2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende installasjon av nytt sikringsskap med innmat, nye kurser og montering av varmekabler og varmemefolie. Signert og datert 28.08.2019. Arbeider utført av Astar Elektro AS. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende bytte av skrusikringer til jordfeilautomater samt installasjon av overspenningsvern og strømmåler. Signert og datert 08.2019. Arbeider utført av Astar Elektro AS.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt signert og datert 09.05.2022.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Kommentar - [Måling i bod 14.03.2024.]



Kommentar - [Sluk i bad. Underetasje tilleggsdel.]



Kommentar - [Bad i underetasje. Hoveddel.]



Kommentar - [Sluk i dusjone i bad 2. 1.etasje.]



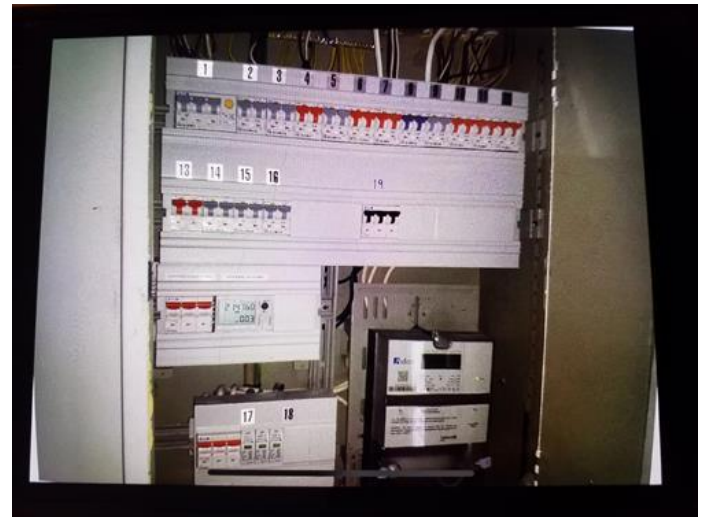
Helhetsvurdering - [Sluk i vaskerom. 1.etasje.]



Kommentar - [Sikringskap. Tilleggsdel.]

Kurs nr	Leadsbeskrivelse / utført	Type	Inst.	Kat	Sum(D)
F1	Oppvaskmaskin		15	C	2,5
F2	Støkeovn		15	C	4,0
F3	Platelopp		15	C	2,5
F4	Kjøkken stikk		15	C	2,5
F5	V.V.B		15	C	2,5
F6	Kjøkken varme, stikk og lys gard		15	C	2,5
F7	Sove og inngang (varme, lys, stikk)		15	C	2,5
F8	Soverom (varme, lys og stikk), kjøkken lys		15	C	2,5
F9	Bad (varme og lys)		15	C	2,5
F10	Vaskemaskin				

Kommentar - [Kursoversikt. Tilleggsdel.]



Kommentar - [Sikringskap. Hoveddel.]

Kurs nr	Leadsbeskrivelse / utført	Type	Inst.	Kat	Sum(D)	Inst.	Ref. inst. Materialer	Sum	Sum(D)
1	Badslus		15	B	2,5				30
2	Bad slutt og boder		15	C	3,5				30
3	Vaskemaskin		15	B	2,5				30
4	Platelopp/ingangs		15	C	1,5				30
5	varmepanel stikk		15	B	2,5				30
6	Hvitekn		15	C	2,5				30
7	Svepefyll		15	B	1,5				30
8	Komfy		20	B	4,0				30
9	Bad / inngang / stikk / lys		15	B	1,5				30
10	Soverom / bad / lys		15	C	1,5				30
11	Oppvaskmaskin		15	C	2,5				30
12	Lys i kjøkken / stikk / varme / stikk		15	C	1,5				30
13	Soverom 2 og 3		15	C	1,5				30
14	Soveromgang / stikk		15	C	2,5				30
15	V.V.B		15	C	2,5				30
16	Varmepanel / stikk		15	C	2,5				30
17	Hovedkabinett		15	C	1,5				30
18	Overgang / stikk		15	C	1,5				30
19	EL								

Kommentar - [Kursoversikt. Hoveddel.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31220059
Adresse	Ankerveien 87		
Postnr.	0766	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14/8
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Watercircles	Polise/avtalenr 7296189
Selger 1 Fornavn	Jeppe Arne	Etternavn	Christensen
Selger 2 Fornavn	Heidi Almrost	Etternavn	Christensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Thor Walter Eriksen elektro, Wendelboe Entreprenør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

bygget 3 nye bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Wendelboe Entreprenør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

alt bygget nytt

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Wendelboe Entreprenør as

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Wendelboe Entreprenør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

nytt røropplegg i bad hoveddel 2016 og utleiedel 2019

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

Nei Ja Kommentar Ja i hybel. Det viste seg under befaring sommeren -22 at det var en feilkonstruksjon i vegger under bakken. Der var det lagt fuktsperre som gjorde at fukt ikke tørket opp. Tre vegger, soverom, kjøkken og bad ble revet. Fuktsperre ble fjernet og ny isolasjon ble lagt før veggene ble bygget opp igjen.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Utetthet ved pipen er rettet opp av blikkenslager juli -22. Nye sutakplater, takpapp rundt pipe, montert sløyfer og lekter. Nytt pipebeslag og ny pipetopp i bly.

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

bygget ut terrassen i hagen samt terasseplattning utenfor hybel (2019).

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Eltel Networks AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

gjennomgang av alt elektrisk

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

Nei Ja Kommentar

alt ok

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

Nei Ja Kommentar

alt ok

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

Nei Ja Kommentar

satt opp Eesy lader med ny 3fas

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

Nei Ja Kommentar

bygget vindusposter, skap

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar Godkjent bruksendring.

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

Nei Ja Kommentar Trimrom og hobbyrom er bruksendret til boder.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Bruksendring godkjent .

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Åpningen mellom stue og kjøkken i utleiedelen er åpnet for lys og rømning, men åpningen er noe mindre enn det fremgår av godkjent tegning og ferdigattest.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Fuktt i utleiedel utbedret sommer 2022. Tre vegger revet, feilmontert fuktsperre fjernet, vegger bygget opp igjen.

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

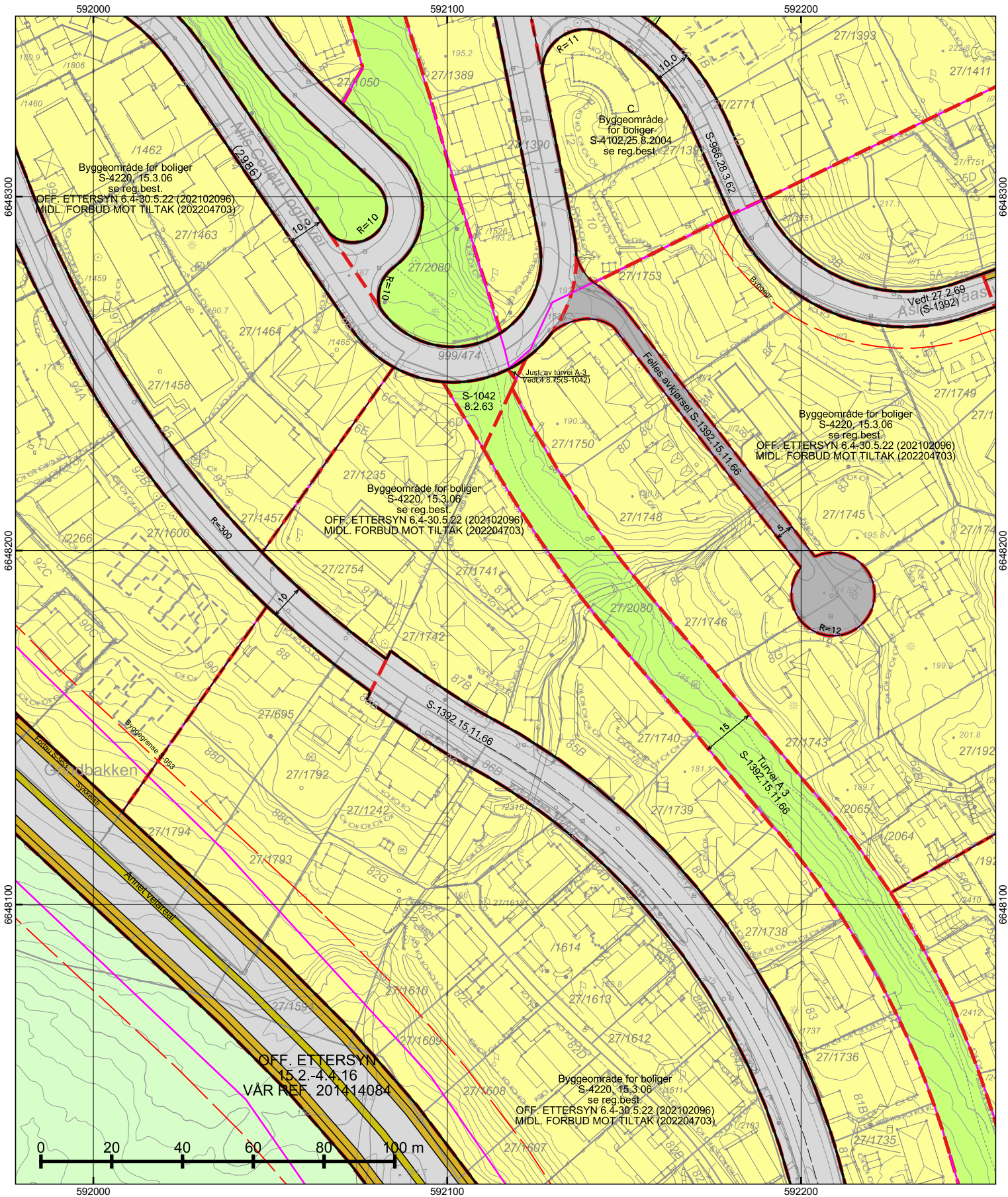
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

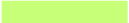


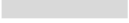



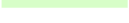
Dato: 09.05.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3


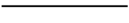




Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 227279/ 86449843	Deres ref.: 18713 / WM264_10_3001319
Adresse: ANKERVEIEN 87	Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1741	



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




Se tegnforklaring på eget ark

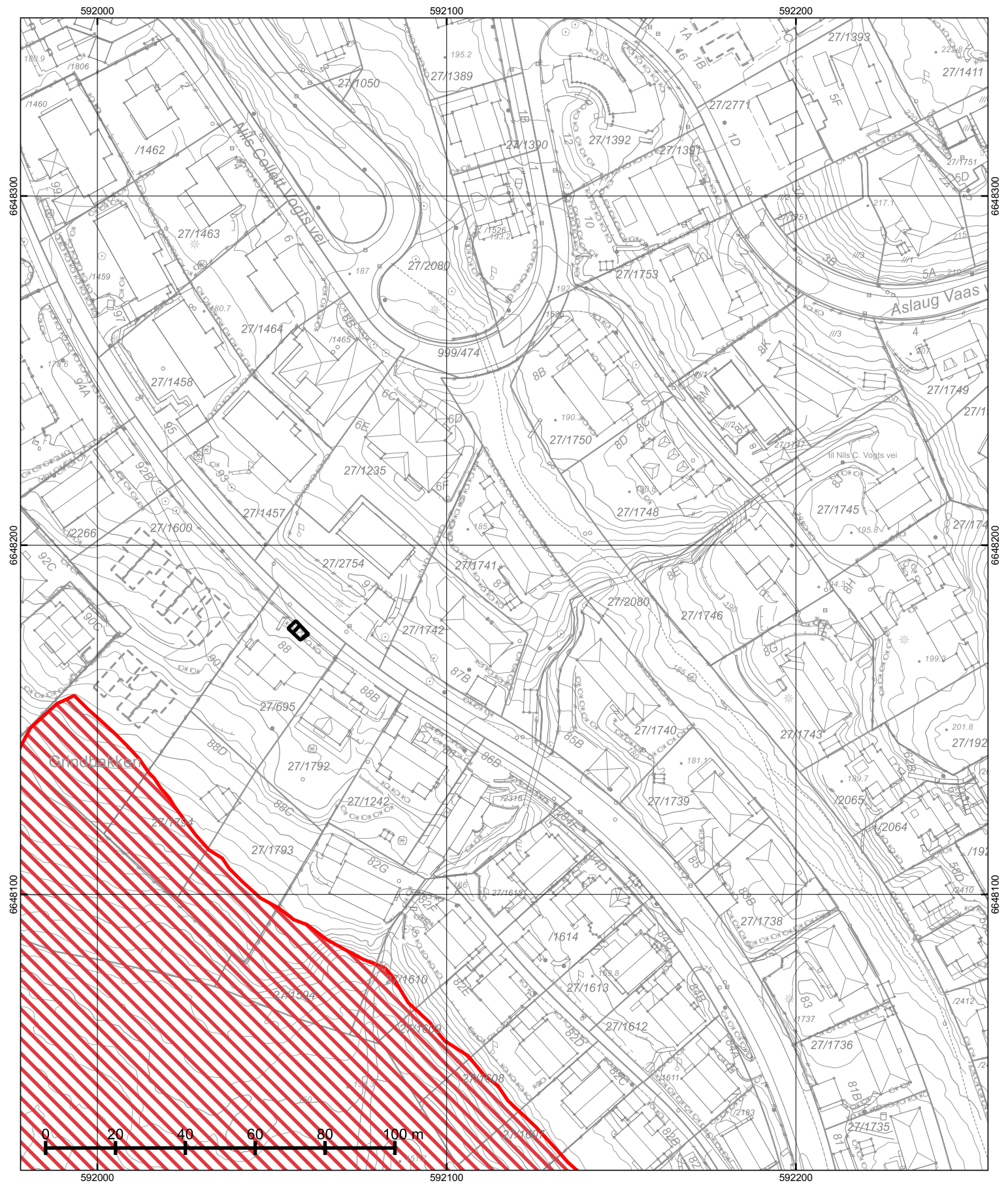
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.05.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



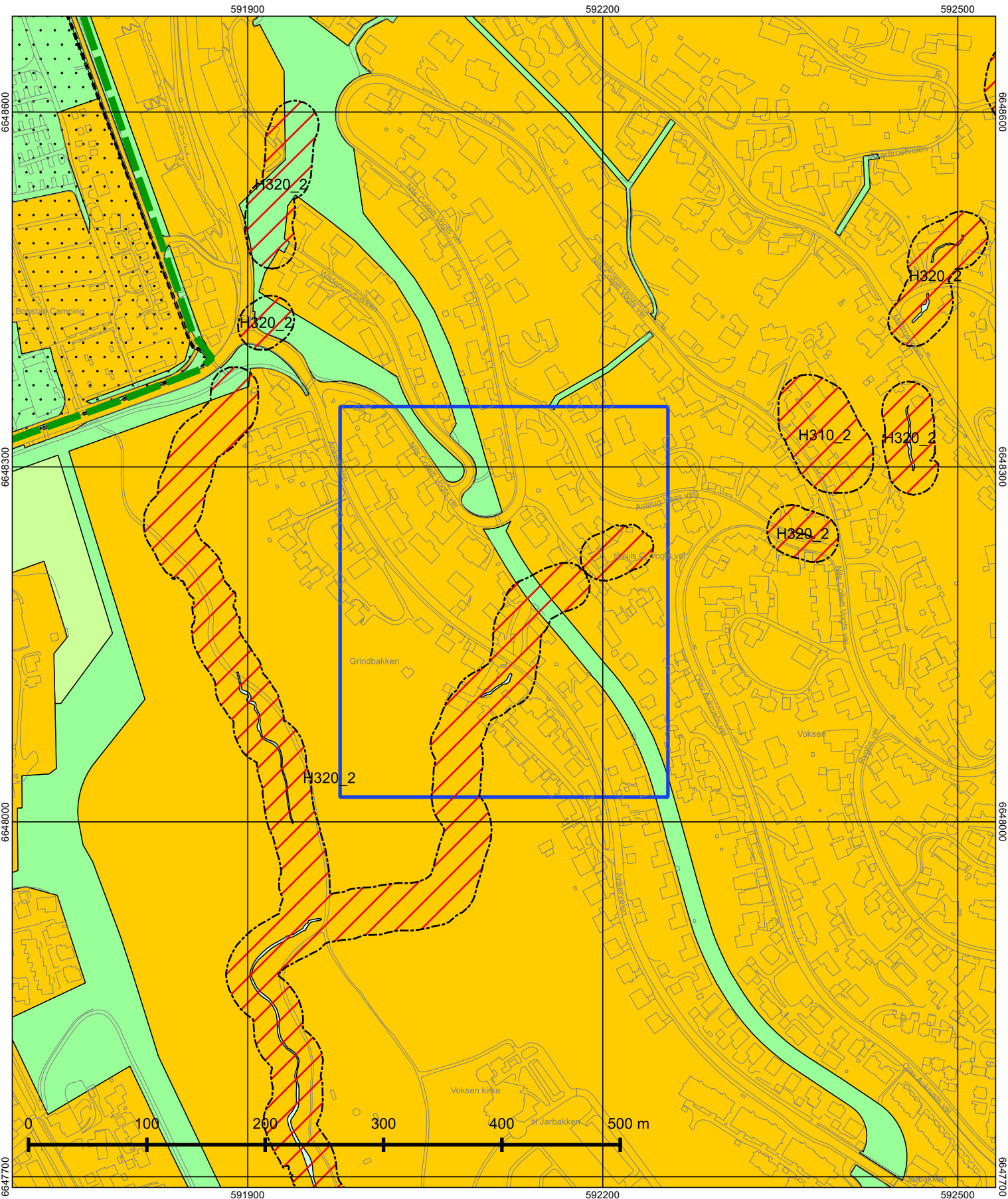
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 227279/ 86449843
 Adresse: ANKERVEIEN 87
 Gnr/Bnr: 27/1741

Deres ref.: 18713 / WM264_10_3001319
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.05.2022

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 227279/86449843

Deres ref.: 18713 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN).

Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

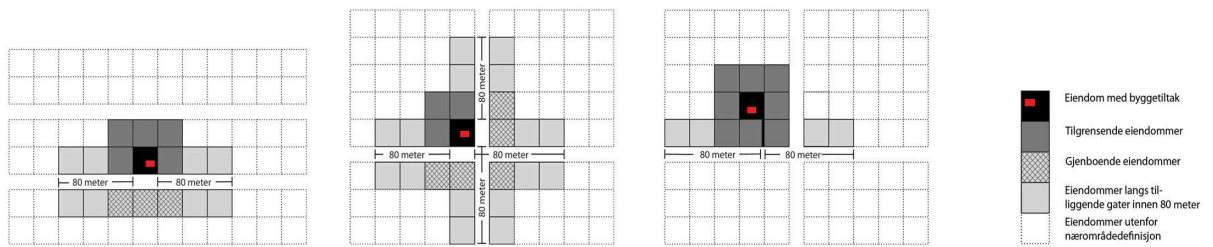
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærrområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærrområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærrområde der tiltak ligger
langs vei/gate

Figur 1b:
Nærrområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærrområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærrområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærrområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærrområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærrområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærrområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærrområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærrområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

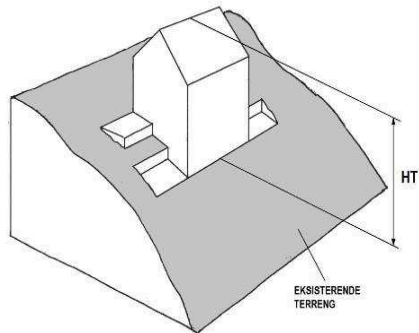
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke drag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

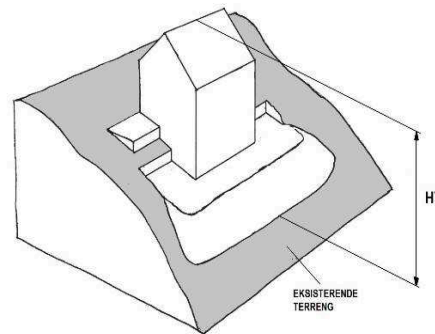
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3217339/hnhgjwvucr>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

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

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

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

cbe@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no