

Æ

Nils Lauritssøns vei 33

0854 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Sverre Tandberg

EIENDOMSMEGLER I PARTNER

40 44 10 00

st@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	22
Informasjon & dokumenter	164
Kort om oss	231

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

Nils Lauritssøns vei 33, 0854 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 48 Bnr. 87 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 486 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 243 kvm

Følgende rom inngår i internt bruksareal:

Kjeller: Gang med trapp, bad, separat toalett, vaskerom, badstue og 4 boder.

1. etasje: Entré (hovedinngang), stue, spisestue, kjøkken, gang/hall med trapp, bibliotek/havestue

2. etasje: Gang med trapp, 4 soverom, bad og separat toalettrom

Loft: Loft (kaldt loft, delvis ikke måleverdig)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærrom: 158 kvm, Bruksareal: 243 kvm, BRA-i: 243 kvm, BRA-e: 243 kvm, TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1928

TOMT

Eiet tomt 784 kvm

PRISANTYDNING

20 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Anders J. Bryhn datert 28.06.2024.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,-))

kr 501 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 20 501 500,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 20 519 050,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 30 425 pr. år Kommunale avgifter er fordelt utover 4 terminer på følgende måte: - Vann-og avløpsgebyr: 20 285,- -

Renovasjonsgebyr: 9 767,- - Feie-og tilsynsgebyr: 272,- -

Renter: 101,-

EIER

Helle Rohde Bones Markus Rohde Bones Karina Rohde Julia Bones Jenny Bones

Beskrivelse

PARKERING

Parkering på egen gårdsplass i tillegg til i offentlig gate etter gjeldende regler.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger attraktivt og barnevennlig til med kort vei til offentlige kommunikasjon, marka, butikker og parker. Nils Lauritssøns vei 33 ligger i en rolig gate og er perfekt for barnefamilier. Området er en del av Nordre Aker bydel som gir tilgang til flere barnehager, grunnskoler og videregående skoler.

Den populære naturperlen Sognsvoll er perfekt for tur, trening, bading, sport, friluftsliv og annen lek og moro. Fra Sognsvoll går det lysløype inn til koselige Ullevålseter, som er et knutepunkt for turveier, skiløyper og stier i den sørlige delen av Nordmarka.

Dagligvare og handlemuligheter: Dagligvarebutikkene Kiwi, Meny og Joker med postkontor i umiddelbar nærhet. Kjøpesentrene Tåsen, Storo og Ullevål Stadion er heller ikke langt unna. Her er det apotek, vinmonopol, post, frisør og et stort utvalg av servicetilbud.

Aktiviteter: Norges idrettshøgskole har svømmeskole, treningssenter og kunstisbane. Ski- og fotballklubben Lyn tilbyr aktiviteter for både store og små. Fotballbaner er å finne ved NIH, rundt Kringsjø og på Korsvoll. Fotball kan også spilles i Lyn, eller kongeblått for Korsvoll. For deg som er glad i tennis ligger Nordberg tennisklubb i Carl Kjelsens vei. Topptur til Vettakollen med utsikt utover fjorden. Det er hoppbakke for barn og masse aktiviteter med idrettslaget Koll.

Det er også kort vei til arbeidsplasser/skoler som Idrettshøgskolen, Toppidrettssenteret, Riksarkivet, UIO på Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Ullevål Stadion, Storo, BI i Nydalen.

BEBYGGELSE

Det er primært villa-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 784 kvm

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen Sogner til Berg barneskole og vVoldsløkka ungdomsskole. Det er også flere gode barnehager i området, som blant annet Bergtunet barnehage, Tåsen barnehage og Damplassen barnehage.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Fra leiligheten har du ca. 600 meter gåtur til Berg t-banestasjon. Her går linje 5 Ringen via Majorstuen/Sognsvann.

Innhold

BYGGEMÅTE

Taktekking

Yttertakk er tekket med betongtakstein i ca. år 2000.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i blikk.

Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i reisverk.

Takkonstruksjon/Loft

Yttertakkonstruksjon i treverk. Undertak i treverk.

Vinduer

Vinduer med isolérglass datert 01.07.11, originale vinduer og Isolérglass i treramme datert 1986.

Inngangsdør 1.etg.

Original hovedinngangsdør i treverk.

Terrassedør 1.etg og Verandadør 2.etg.

Terrassedør i treverk med isolérglass datert 2-86.

Overflater

Gulvflater består av: Fliser, korkbelegg, parkett og betonggulv.

Veggflater består av: Malt glassfiberstrie, rupanel, malt mur og fliser.

Himlinger består av: Takess plater, finérplater og rupanel.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i reisverk. Isolasjonsforhold er fra byggeåret, dvs. trolig ingen isolasjonsmateriale i yttervegger, evt. mulig sydde matter. Evt.

etterisolering av yttervegger er ikke kjent. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omfattende malingsavskalling i kledning av varierende omfang (mer på fasader mot syd).

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales å utskifte all kledning på huset. Det er mulig at noe av kledningen kan beholdes men det ansees som ufornuftig når det meste må utskiftes.

Det kan ikke utelukkes forekomst av råte i veggkonstruksjoner innenfor kledning tatt i betraktning kledningens tilstand og omfang av malingsavskalling.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Vinduer (kjeller)

Originale vinduer i treramme.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Flere knuste ruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Samtlige kjellervinduer må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Verandadør 2.etg.

Verandadør i treverk med isolérglass datert 2-86. Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Terrassedør 1.etg.

Terrassedør i treverk med isolérglass datert 2-86. Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veranda 2.etg.

Veranda i 2.etg. er oppført med bærende konstruksjoner og rekkverk i treverk. Tekking (tettesjiktet) er gammelt/originalt.

Rekkverkshøyde: Under 100cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes å rive hele verandaen (og gjenoppbygge denne) da det er en risikoutsatt konstruksjon fordi den fungerer også som yttertak for underliggende etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Overflater

Gulvflater består av: Fliser. Korkbelegg. Parkett. Betonggulv.

Veggflater består av: Malt glassfiberstrie. Rupanel. Malt mur.

Fliser.

Himlinger består av: Takess plater. Finérplater. Rupanel.

MERK: Overflater omfattes av både TG1, TG2 og TG3. Det vises kun TG3 i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stor variasjon i type overflater, alder og tilstand. Det settes kun TG2 i eget felt for dette punktet men det omfattes også av TG1 til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflateoppussing/utskiftning av mange overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille 2.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG OG SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 30 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: Over 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av hele etasjer er en omfattende og kostbar prosess avhengig av måten det gjøres på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv i kjeller.

Noen nivåforskjeller i gulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG OG BOD I KJELLER

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: Over 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: Over 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av hele etasjer er en omfattende og kostbar prosess avhengig av måten det gjøres på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille 1.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SPIESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 15 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av hele etasjer er en omfattende og kostbar prosess avhengig av måten det gjøres på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildsted: Peis i stue. Det opplyses at ildstedet benyttes årlig men ikke ofte.

Type pipeløp: Murt

Ikke brennbar plate på gulv: Nei, mangler.

Synlige sider av pipeløp: Det er ikke tilfredstillende synlige sider av pipeløpet, dvs. flere steder i boligen er pipeløpet kledd inn/skjult av konstruksjoner som gjør det umulig å oppdage evt. sprekkdannelser eller annen feil med pipeløpet.

Det må påregnes generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Vurdering mht. synlige sider av pipeløpet er basert på

Byggeforskrift 1985 og Eldre regler for ildsteder og skorsteiner, Byggforskserien detaljblad 752.135.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Generell elde og slitasje.

Drypp fra feieluke på loft.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må påregnes en kontroll og oppgraderinger/utbedringer av ildsted/pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rom i kjeller med utforede vegger (dvs. vegger kledd med panel, fliser o.l.) har tilsvarende fuktinnhold som øvrige synlige murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag på innside av grunnmur og nederst på murte skillevegger i kjeller.

Det var ikke behov for hulltaking (boring) da det ble påvist

fuktighet i konstruksjonen ved ordinært fuktsøk og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med drenering (se eget punkt) og ventilasjon i bygningen/kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (kjeller) > Generell

Vaskerom i kjeller er en original konstruksjon med sluk og røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fuktighet og malingsavskalling. Rommet fungerer ikke som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må etableres tilfredstillende ventilasjon. Sluk og røropplegg må utskiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel og rundt blandebatteriet i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing må påregnes. Kostnadsvurdering er gitt under øvrige punkter for våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel og rundt blandebatteriet i dus

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppussing må påregnes. Kostnadsvurdering er gitt under øvrige punkter for våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette

kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i 2.etg.
- Annen el.boks er plassert i kjeller
- Annet el.skap med ledninger er plassert på loft.
- Hovedinntaksledning fremstår som nyere type og er trukket fra under bakken, langs yttervegg og inn på loft. Fordelt deretter.
- Det er både gammelt og nyere el.anlegg
- Hovedsikring: Se kursanvisning
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Generell kommentar

Takstmann anser det elektriske anlegget som brannfarlig. Det mangler deksel på noen stikkontakter, det er gamle komponenter og ledninger. Ingen el.kontroll er utført på lang tid.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i

bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke tilfredstillende brannvarsling i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

3. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Yttertak er tekket med betongtakstein i ca. år 2000. Sløyfer, lekter, takpapp er ikke besiktiget, ikke kjent om det også ble byttet.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

En del mose på takstein.

Undertak (taktro) synlig på loftet bærer preg av fuktskjolder og generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Det må påregnes oppgraderinger av både undertak, takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Omfanget er vanskelig å vurdere fra bakkeplan.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i blikk. Fall og tetthet i takrenner og nedløp er ikke testet, vanskelig å gjennomføre. Takbeslag må kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp og takrenner i blikk. Generell slitasje. Takrenner må renses for løv, sand fra takstein o.l.

Det må påregnes oppgraderinger på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp må ledes lenger vekk fra grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Yttertakskonstruksjon i treverk. Undertak i treverk. Loftet er uisolert, kun stubbloftsleire som isolasjon i loftsgulvet. Adkomst via bratt loftstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig ventilasjon av loftet, ingen synlige luftenåpninger ved raft eller andre steder.

Råte i området rundt takvinduet.

Fuktskjolder i undertak og rundt gjennomføringer av pipeløp, kanaler og lufferør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes utbedringer av takkonstruksjonen mht. fuktskjolder.

Bedre ventilasjon må etableres.

Utvendig > Vinduer

Isolerglass i treframme datert 1986. Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje. Noe råte. Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes

Utvendig > Inngangsdør 1.etg.

Original hovedinngangsdør i treverk.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting bør påregnes.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er støpte betongtrapper ved inngangsparti og på motsatt side av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekkdannelse. Malingsavskalling. Rust. Mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Innvendig > Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Det anbefales å få utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling koster under kr.10.000,- Evt. tiltak må vurderes mht. resultatet fra radonmåling.

Innvendig > Innvendige trapper

Originale trapper i boligen. Bratt tretrapp uten tilfredsstillende sikring til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje og elde. Noe knirk.

Det mangler rekkverk på én side i kjellertrapp.

Loftstrapp er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av eksisterende trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Innerdører med varierende alder og slitasje. Flere originale dører

(karm, terskel, dørbled, hengsel etc.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av flere dører.

Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling. Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes.

Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM 2.ETG.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusj og topp slukrist i annet sluk i gulvet: = IKKE tilfredstillende mht. dagens forskrift.

Målt med krysslaser.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke tilfredstillende fallforhold. Ved evt. lekkasje kan lekkasjevann ledes til andre steder enn til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppussing må påregnes.

Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er vanskelig å vurdere membran i sluk men det antas være en dukmembran, ikke konstatert med sikkerhet eller ved dokumentasjon.

Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Levetidsbetraktning:

- Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing må påregnes.

Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Det må etableres luftespalte under dørbledet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte under dørbledet mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere luftespalte.

Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag på flislagt vegg mot grunnmur.

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM KJELLER

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 12 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppussing må påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Originalt sluk nederst under et nyere plastsluk. Det mangler vannlås, må etableres.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt.

membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Levetidsbetraktning:

- Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke vannlås i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av sluk og oppussing må påregnes. Rust i sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Sanitærutstyr og innredning

To servanter med blandebatteri. Dusjhjørne. Innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitt elektrisk avtrekksvifte.

Det mangler luftespalte under dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av avtrekksvifte må påregnes

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter, heltre benkeplater, stålkummer og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Spesialrom > Kjeller > Separat toalett (kjeller) > Overflater og

konstruksjon

Separat toalettrom med wc. Vindu i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje. Ikke tilfredstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av rommet og oppgradering av utstyr må påregnes.

Spesialrom > 2.etasje > Separat toalettrom 2.etg. >Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i 2.etg. inneholder wc og veggmontert servant med blandebatteri. Originalt avløpsrør tilknyttet wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av rommet og oppgradering av utstyr må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Type rør: Det er hovedsaklig originale kobberør i boligen. Det er gjort oppgraderinger med bl.a. nytt hovedvannrør i kjeller, trolig etter episode med

frosset vannrør for kort tid siden.

Fordelerskap: Nei, alle vannrør ligger dels skjult og

utenpåliggende i boligen. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til dreusspalte i vegg på

baderommet eller annen tilfredstillende løsning.

Hovedstoppekran for boligen er i bod i kjeller. Takstmann valgte å ikke teste denne pga. noe vanskelig plassering og for å ikke risikere evt. skade på utstyr.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere dette ved etablering av nytt røropplegg.

- Levetidsbetraktninger:

- Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgader".

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er avvik:

Flere vannrør strekk er utsatt for kulde, særlig kjeller. Noen vannrør ligger for nærme/dels inni yttervegg og er også frostutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

Utskifting av røropplegg må påregnes. Rørlegger må vurdere røropplegg som er av nyere dato mht. gjenbruk av dette.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Originalt avløpsrør/soilrør i huset.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det må påregnes utskifting av avløpsrør/soilrør i boligen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Det er ingen mekanisk avtrekksvifte på loft eller tilsvarende. Det er enkelte elektriske avtrekksvifter.

Luftespalter i noen vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i

boligen.

Originale ventilasjonskanaler i blikk i boligen er ikke tilfredstillende isolert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må påregnes utskifting av ventilasjonsanlegget i boligen og etablering av nytt ventilasjonsanlegg tilpasset dagens krav og komfort.

Tekniske installasjoner > Oppvarming

Radiatorvarme. Varmekabler. Varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Uvisst for takstmann om varmekilder fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmekilder må kontrolleres av rørlegger og elektriker ved evt. videre bruk. Behov for tiltak må vurderes deretter.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer og røropplegg.

Det er trolig benyttet asbest som isolasjonsmateriale rundt radiatorrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Takstmann har ikke testet radiatorer.

Radiatorer og tilhørende radiatorrør er fra byggeåret med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Konsekvens/tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved reovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det må påregnes utskifting av radiatorer og røropplegget.

Tomteforhold > Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Det opplyses at det ble gjort tiltak med dreneringen rundt huset trolig rundt år 2000-tallet. Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet.

Det er synlig grunnmurspapp med tettelist øverst, det er positivt, men det er ukjent hvor dypt og hvilket omfang arbeidene omfatter.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Se punkt "Rom under terreng".

Ikke tilfredstillende dreneringsforhold pga. fuktig innenklime i kjeller/grunnmur.

Taknedløp må ledes lenger vekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes tiltak med drenering.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (kjeller) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres. Se kostnadsvurdering under punktet "Generell".

Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning

Søyleservant. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting bør påregnes.

Spesialrom > 2.etasje > Separat toalettrom 2.etg. > Ventilasjon

toalettrom 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær klar over avviket.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Varmepumpe anlegg tilknyttet radiatorer. Bereder er datert 2018.

Evt. dokumentasjon for montering og detaljer rundt hva som ble gjort i den forbindelse er ukjent for takstmann.

Det er fremvist en faktura fra Alltek AS med beskrivelsen

"Standard service luft/vann" datert 2019-10-20. Åstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent for takstmann om anlegget fungerer tilfredstillende.

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes en kontroll av varmeanlegget utført av rørlegger. Evt. behov for tiltak må vurderes av rørlegger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong, trolig sparesteinsbetong. Grunnmur er pusset og malt både utendørs og innendørs.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekkdannelser i grunnmuren og betonggulvet men det ansees ikke som unaturlig mye eller av stor betydning. Men vær klar over forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Tomteforhold > Terrengforhold

Svak skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mellom vei og bygning har svakt fall inn mot grunnmur, det er viktig av overvann ledes vekk herfra på best mulig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lede overvann vekk fra grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstanden på vann- og avløpsledninger er ukjent for takstmann.

Det er trolig fra byggeåret.

MERK: Vær oppmerksom på nyere vannledning inn i bod i kjeller.

Ukjent for takstmann hvor langt ut fra huset den er lagt,

utførelsen og evt.

dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige avløpsledninger.

Det må påregnes utskifting/oppgradering av avløpsledning

dersom den er original.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsanlegget må sjekkes.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger uattestert ekspeditionsdokument på boligblokken og garasje datert 1928.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til garasje datert 1973.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig planløsning er ombygget og bruksendret, dvs. dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Flere av dagens rom er byggemeldt med annen type rom på originale arkitekttegninger. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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.

OPPVARMING

Huset varmes opp ved hjelp av vannbåren varme i radiatorer. I tillegg to varmepumper, samt. varmekabler på bad. Det er i tillegg peis i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energekarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 30 425 pr. år Kommunale avgifter er fordelt utover 4 terminer på følgende måte: - Vann-og avløpsgebyr: 20 285,- - Renovasjonsgebyr: 9 767,- - Feie-og tilsynsgebyr: 272,- - Renter: 101,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det betales i tillegg eiendomsskatt på kr. 19 551,- fordelt utover fire ganger i året. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 5 844 882,- Som sekundærbolig Kr. 15 855 276,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

ANNET

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1928/912228-1/105 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

1954/9722-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1994/43465-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

Felles ledning for spillvann for d.e. og senere utskilt

parsell.

Kan ikke slettes uten samtykke fra .Oslo vann og avløpsverk

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-4220 kan sees hos megler.

S-4220 (Småhusplanen) er under revidering, og det er derfor innført et midlertidig byggeforbud som gjelder for eiendommen.

Pågående saker:

*Nils Lauritssøns vei 32 C - Innsetting av to takvinduer og innbygging av balkong mot sørvest. Saksnummer 202001633.

Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 03.03.2020.

*Nils Lauritssøns vei 29 - Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje. Saksnummer 202456821. Plan og bygningsetaten mottat saken den 03.06.2024.

*Nils Lauritssøns vei 23 - Tilbygg, påbygg, fasadeendringer, bruksendring av loft til bolig, garasjeplass. Saksnummer 202306318 og 202450712. Det foreligge rammetillatelse datert den 22.01.2024. Omsøkte eiendom ligger i bydel Nordre Aker. Eksisterende bebyggelse består av en enebolig. Etter omprosjektering gjelder søknaden oppføring av tilbygg i to etasjer, fasadeendring, heving av tak og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Oppføring av ny garasje behandles i egen sak (sakser. 202450712).

*John Colletts allé 79 - Oppføring av enebolig. Saksnummer 202305989. Plan og bygningsetaten mottok søknaden den 20.04.2023. Saken er per 06.09.2023 til behandling.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 500 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 20 000 000,-))

kr 501 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 20 501 500,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 20 519 050,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

Foto (Kr.10 000)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 20 000 000,-) (Kr.150 000)

Grunnpakke (Kr.7 900)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 900)

Markedspakke (Kr.24 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.221 000)

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

15-24-0231

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.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. 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. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. 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

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 dekningsalg 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler I Partner Sverre Tandberg

SAKSBEHANDLERE

Sverre Tandberg
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler I Partner
Mob: 40 44 10 00 / E-post: st@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

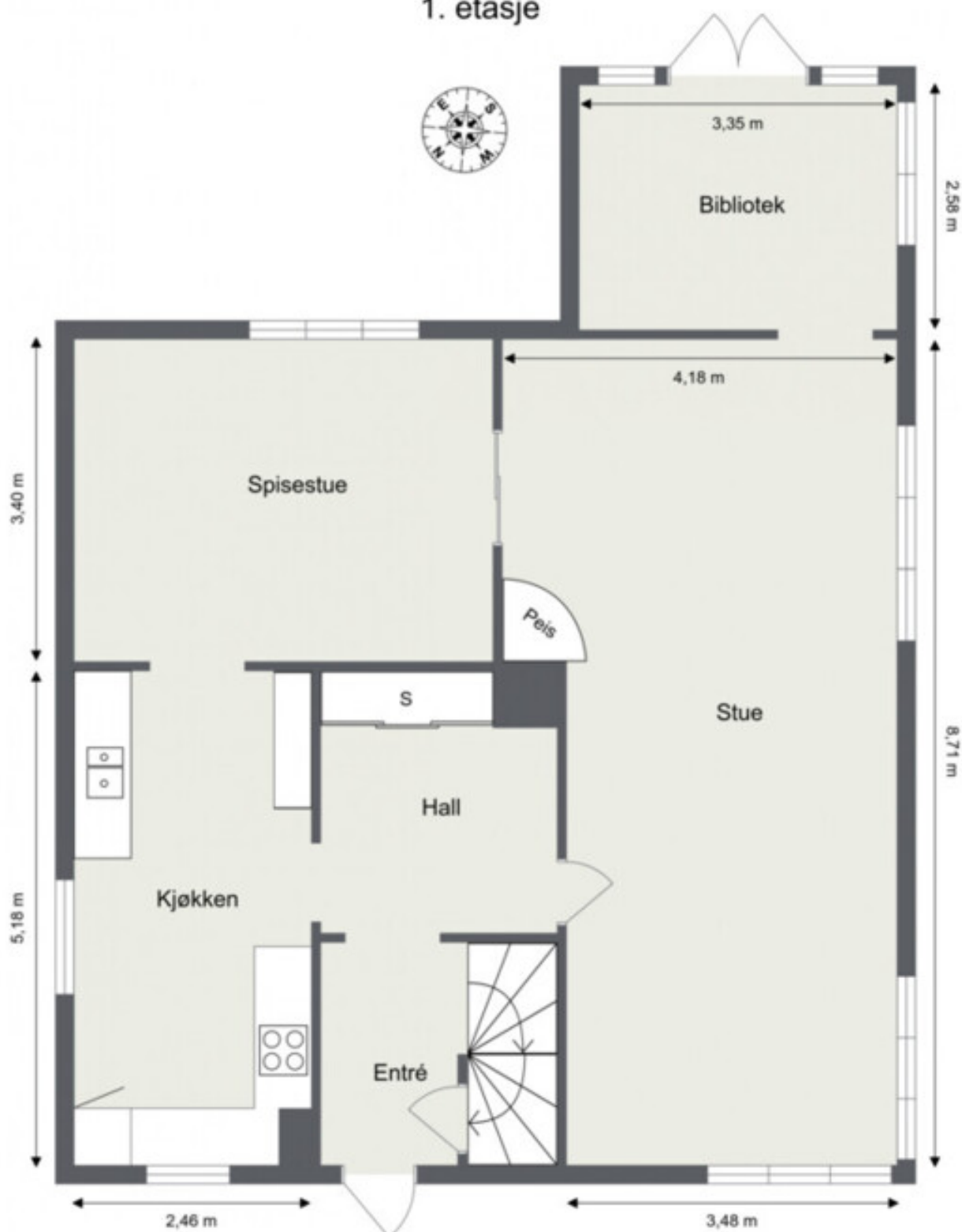






Nils Lauritssøns vei 33

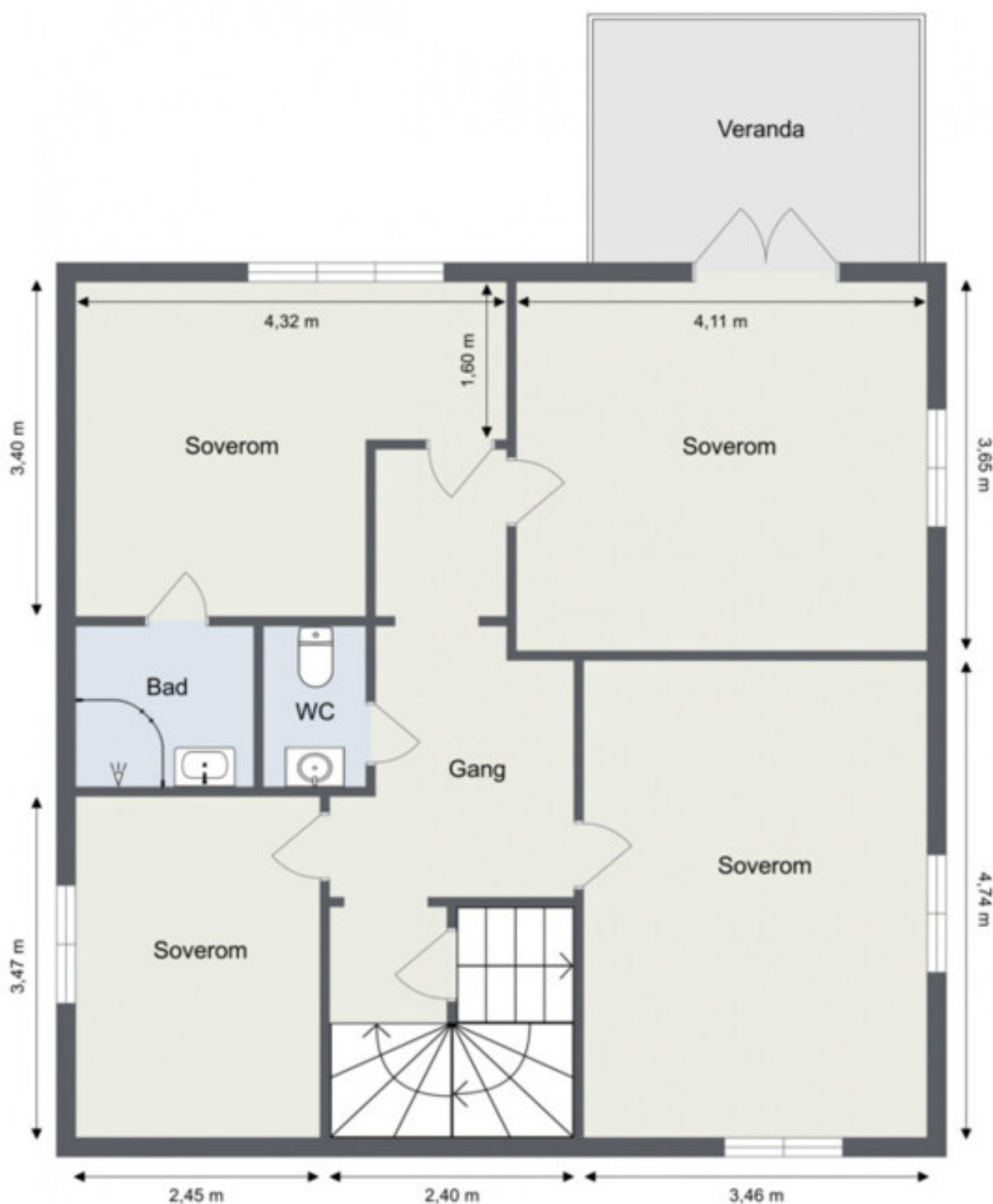
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

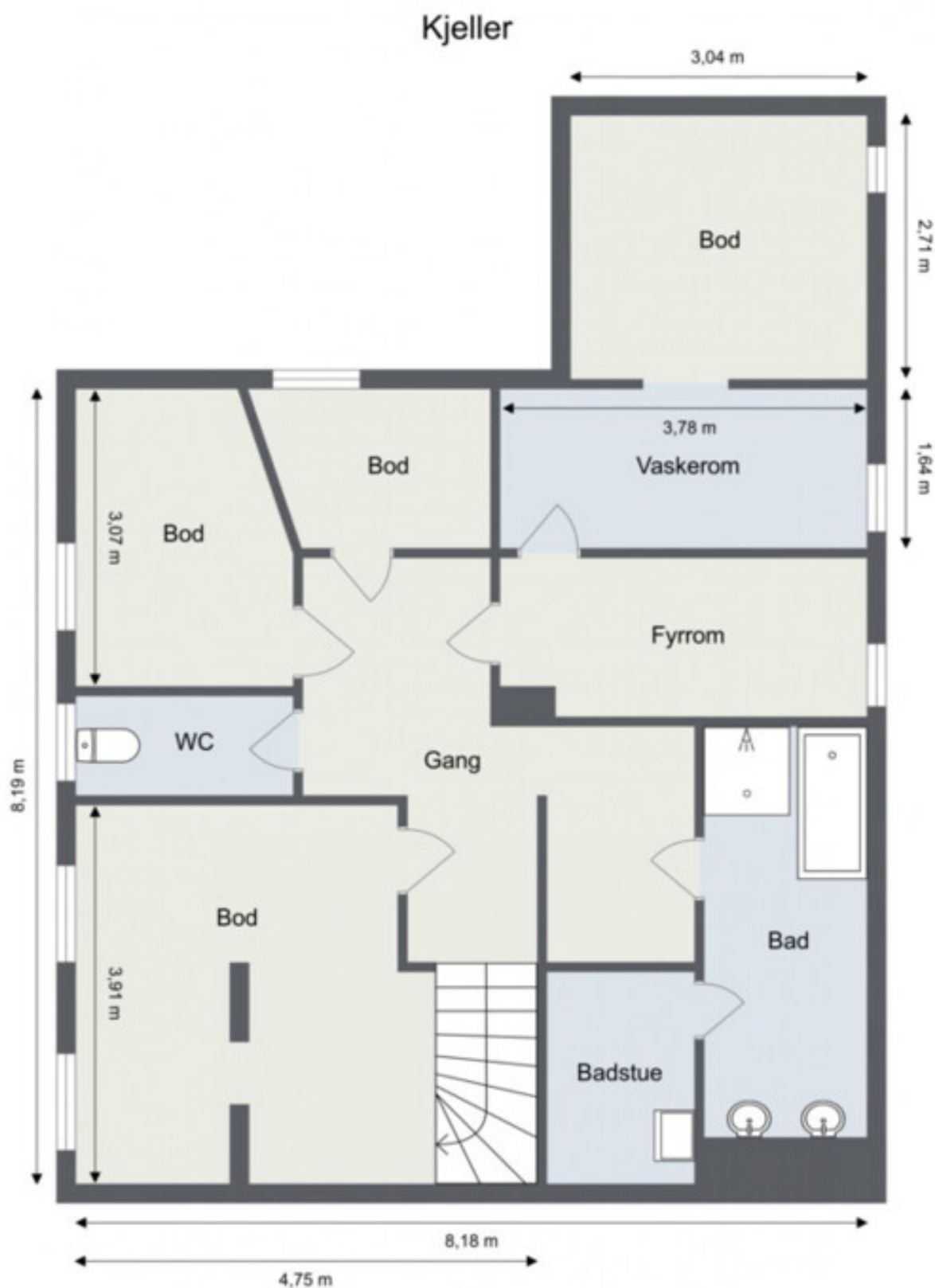
Nils Lauritssøns vei 33

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene ~~er~~ ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Nils Lauritssøns vei 33



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



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































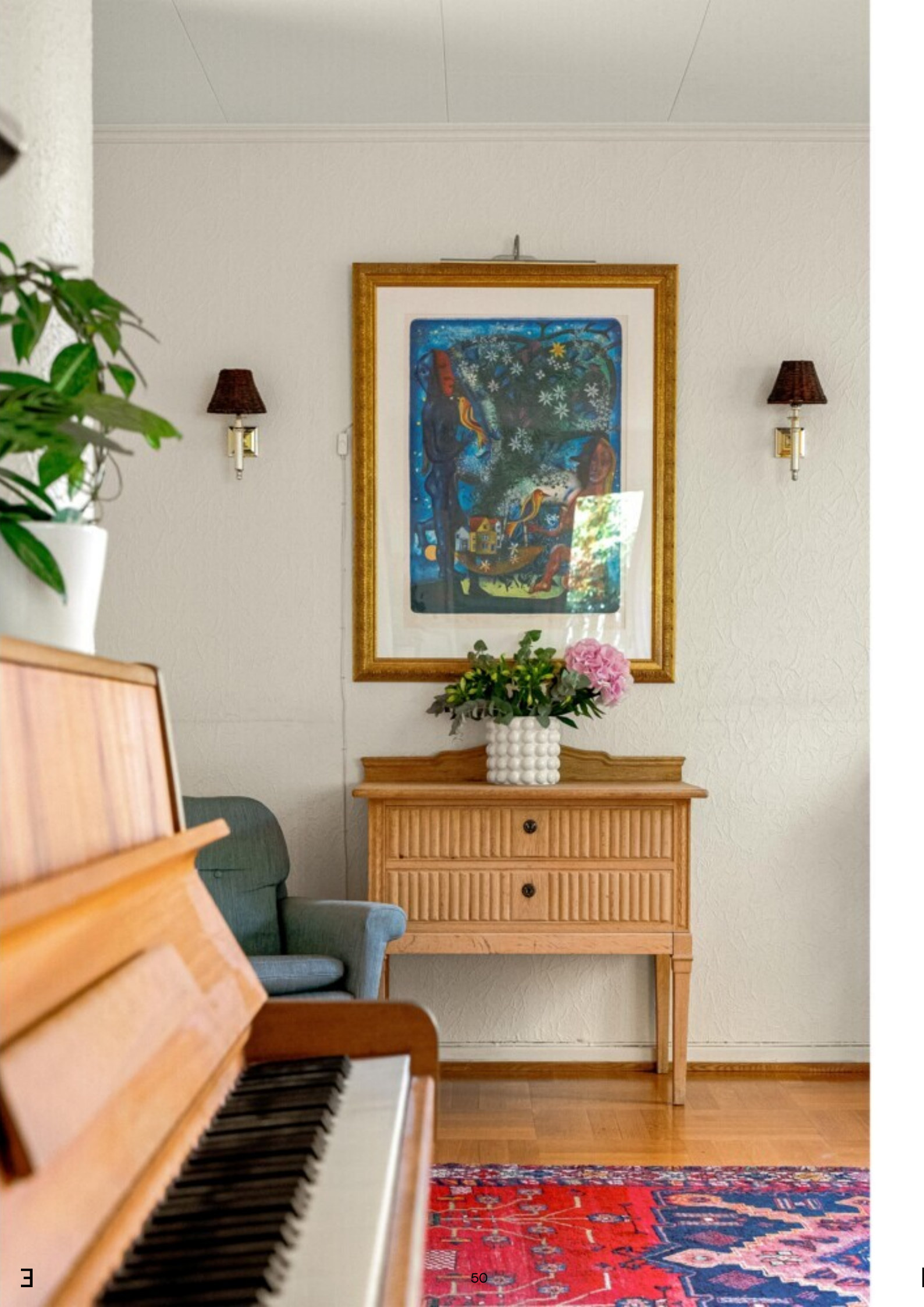




























































VOVOSTEK





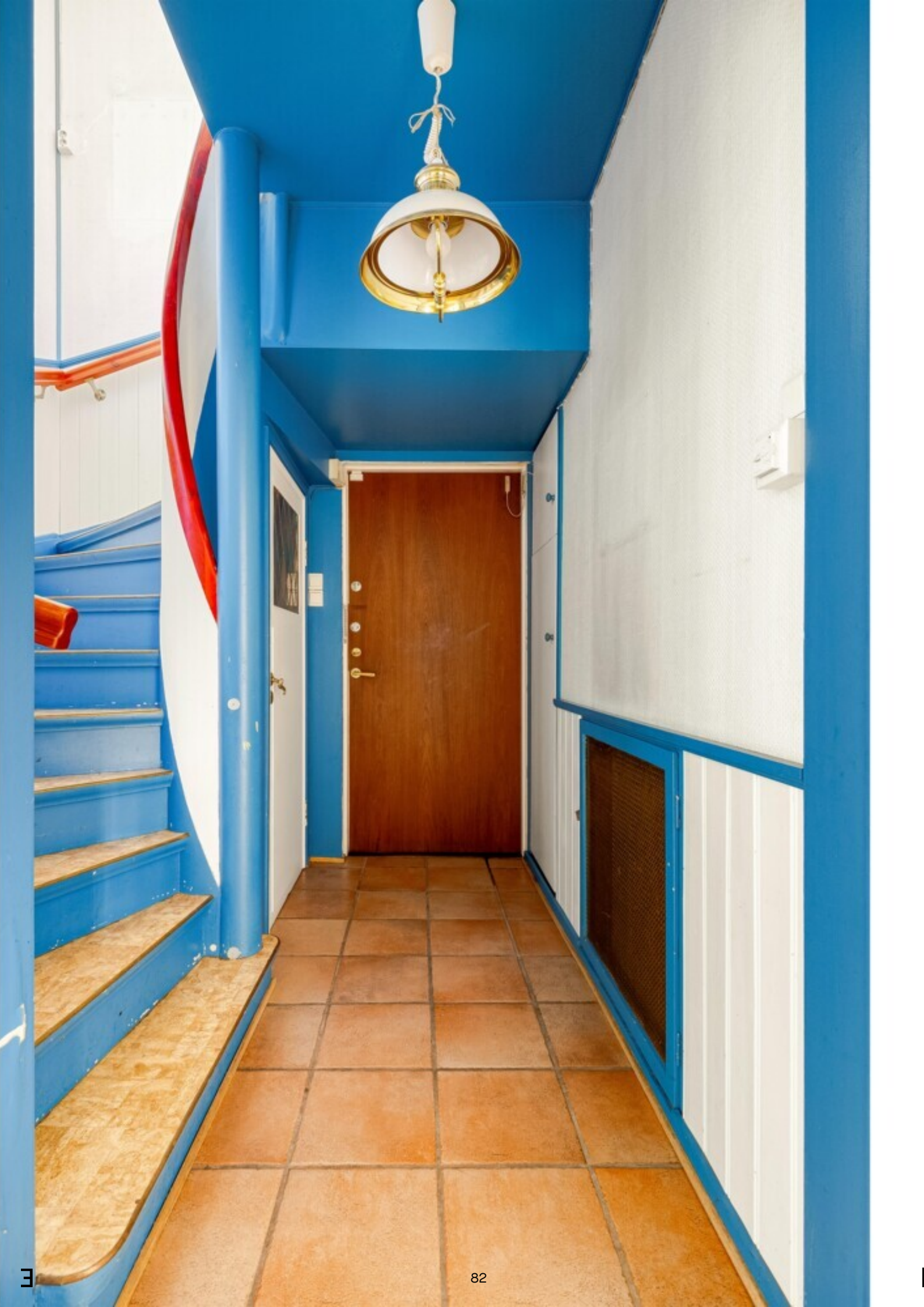






















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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



































































































W.C.



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















































KOLIBRI *kolonial*

Ukens meny

Mandag 26.08

Sellerrotter med spinat
og fersk kandercheese

5,- 10,- 15,- 20,-

Tirsdag 27.08

Sjokoladekake med bolognese, urteoghurt
og rødt skinnbrød fra Ostbakeren

5,- 10,- 15,- 20,-

Onsdag 28.08

Kollers bolognese med lysing,
puré og ris

5,- 10,- 15,- 20,-

Torsdag 29.08

Kollers fiske med rødt, lysing fra store gjerd,
skåle og krydderurter skogstikke egg

5,- 10,- 15,- 20,-

Fredag 30.08

Brunt Burgersmør med potetepinner

5,- 10,- 15,- 20,-

© 2018 Kolibri Kolonial

god mat • laget av oss • hver dag





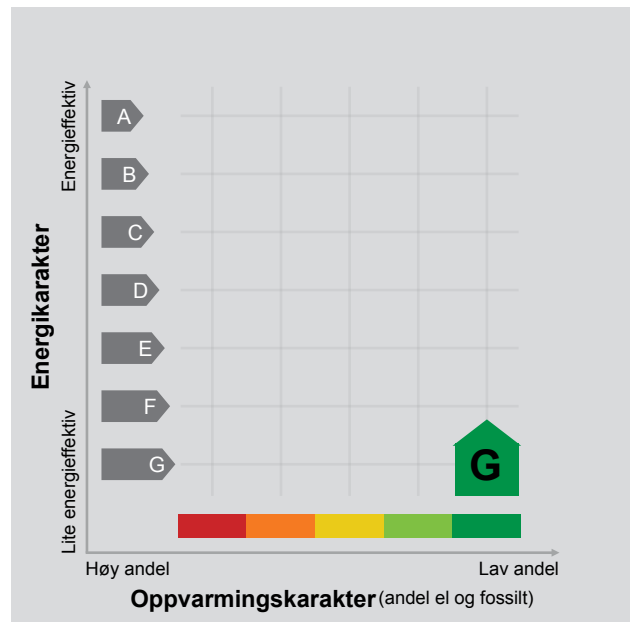


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Nils Lauritssøns vei 33
Postnummer	0854
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80132956
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20898
Dato	06.09.2024



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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	243
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere urstyring 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.

Tilstandsrapport

 ENEBOLIG

 Nils Lauritssøns vei 33, 0854 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 48, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 18333-1817

Referansenummer: RM3383

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig fra 1928. Sentralt beliggende i veletablert og attraktivt boligområde på Berg/Ullevål. Det er kort vei til populære Damplassen med noen forretninger og kafe. Få minutter videre til Ullevål stadion handlesenter med treningssenter, forretninger og diverse andre servicetilbud. Gangavstand til t-banestasjon på Berg og Ullevål.

Boligen er over tre plan i tillegg til loft. Beliggende på svakt skrånende tomt mellom John Colletts allé og Nils Lauritssøns vei.

Boligen er et oppussingsobjekt med behov for omfattende rehabilitering, utbedringer og generell oppussing med enkelte unntak. Det er gjort noen oppgraderinger opp gjennom årene, evt. dokumentasjon for utførte arbeider opplyses om i så tilfelle i rapporten.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Opparbeidet tomt med hage, beplantning, noen få trær og gruset gårdsplass.

Parkering på egen gårdsplass i tillegg til i offentlig gate etter gjeldende regler. Det er ikke garasje på eiendommen.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker
Grunnkrets: Ullevål Hageby
Valgkrets: Ullevål skole
Skolekrets: Berg

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

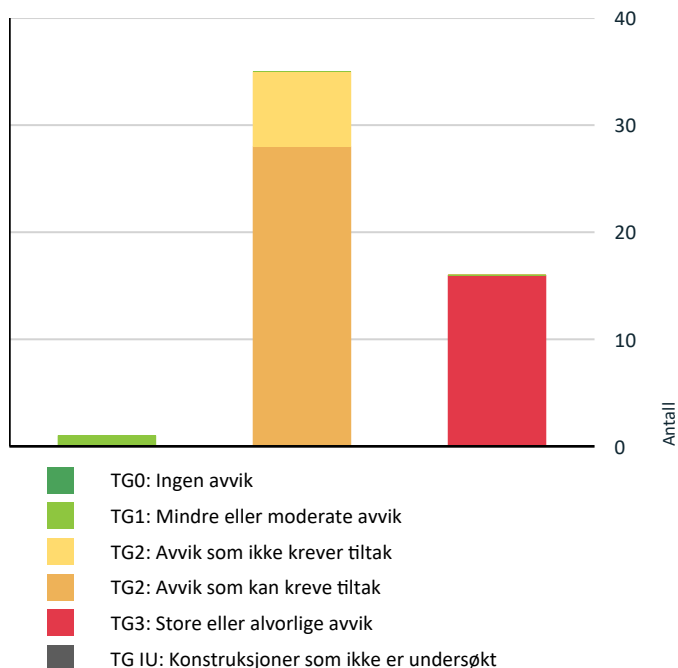
Opprinnelig planløsning er ombygget og bruksendret, dvs. dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Flere av dagens rom er byggemeldt med annen type rom på originale arkitekttegninger.

Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

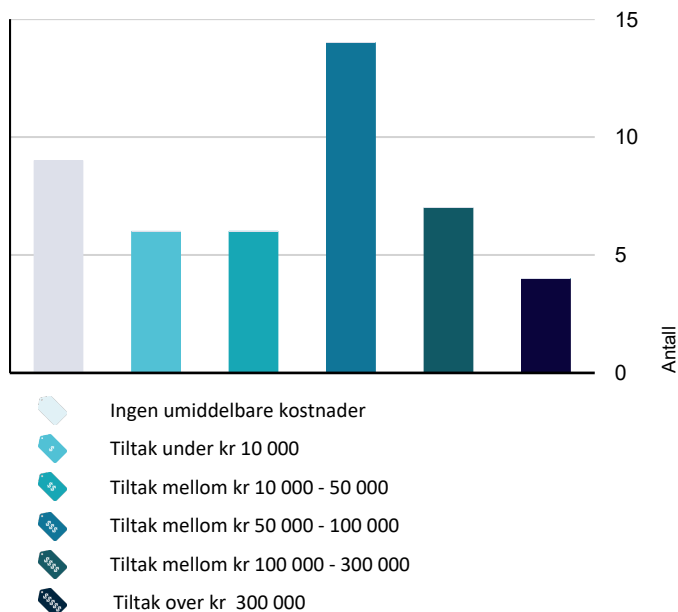
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer (kjeller) [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandadør 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør 1.etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 1.etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (kjeller) > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Inngangsdør 1.etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad og badstue (kjeller) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Separat toalett (kjeller) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.etasje > Separat toalettrom 2.etg. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (kjeller) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.etasje > Separat toalettrom 2.etg. > Ventilasjon toalettrom 2.etg. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

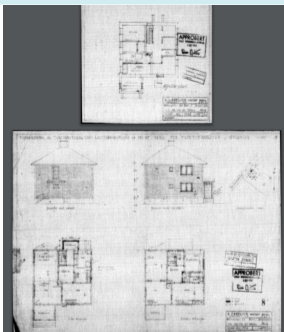
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1930

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1928
Kilde: Kartverket

Byggemeldt som "Våningshus" 30/06-1928. "Ekspeditionsdokument" er datert 2/7-1928.

Det foreligger ark.tegning fra 1954 vedr. "Forandring av tomannsbolig".

Ferdigattest for dagens planløsning/bruk: NEI

Vedlikehold

Boligen har et stort vedlikeholdsetterslep og behov for omfattende rehabilitering, utbedringer og generell oppussing med enkelte unntak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein i ca. år 2000. Sløyfer, lekter, takpapp er ikke besikttet, ikke kjent om det også ble byttet. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

En del mose på takstein.
Undertak (taktro) synlig på loftet bærer preg av fuktskjolder og generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Det må påregnes oppgraderinger av både undertak, takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Omfanget er vanskelig å vurdere fra bakkeplan.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Betongtakstein



Betongtakstein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i blikk. Fall og tetthet i takrenner og nedløp er ikke testet, vanskelig å gjennomføre. Takbeslag må kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp og takrenner i blikk. Generell slitasje. Takrenner må renses for løv, sand fra takstein o.l. Det må påregnes oppgraderinger på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp må ledes lenger vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Taknedløpet må ledes lenger vekk fra grunnmur.



Generell slitasje.



Taknedløp er mangelfullt avsluttet.

Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i reisverk. Isolasjonsforhold er fra byggeåret, dvs. trolig ingen isolasjonsmateriale i yttervegger, evt. mulig sydde matter. Evt. etterisolering av yttervegger er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omfattende malingsavskalling i kledning av varierende omfang (mer på fasader mot syd).

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales å utskifte all kledning på huset. Det er mulig at noe av kledningen kan beholdes men det ansees som ufornuftig når det meste må utskiftes. Det kan ikke utelukkes forekomst av råte i veggkonstruksjoner innenfor kledning tatt i betraktning kledningens tilstand og omfang av malingsavskalling.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Avskalling. Råte.



Avskalling. Råte.



Avskalling. Råte.



Ingen lufting av yttervegg konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertakskonstruksjon i treverk. Undertak i treverk.
Lofte er uisolert, kun stubbloftsleire som isolasjon i loftsgulvet.
Adkomst via bratt loftstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig ventilasjon av loftet, ingen synlige lufteåpninger ved raft eller andre steder.
Råte i området rundt takvinduet.
Fuktskjolder i undertak og rundt gjennomføringer av pipeløp, kanaler og lufterør.

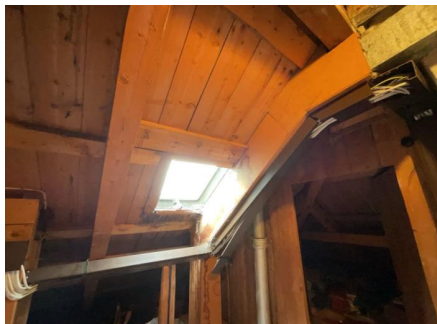
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes utbedringer av takkonstruksjonen mht. fuktskjolder.
Bedre ventilasjon må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

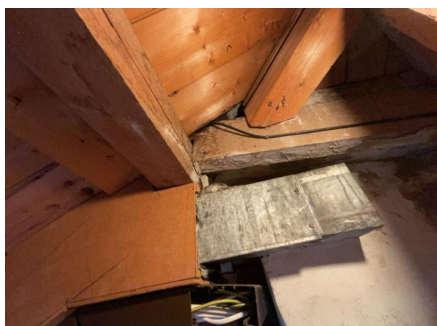
Tilstandsrapport



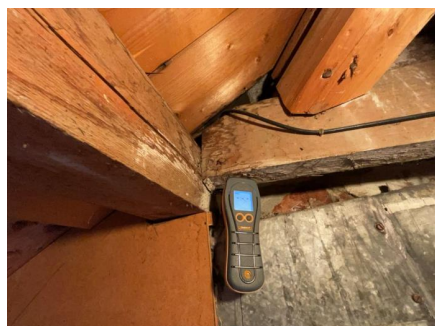
Råte. Fuktskjolder.



Råte. Fuktskjolder.



Fuktskjolder.



Fuktskjolder. Protimeter fuktapparat ga ingen unormale utslag her.

Vinduer - nyere

Vinduer med isolérglass datert 01.07.11.

Årstall: 2001

Vinduer (kjeller)

Originale vinduer i treramme.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Flere knuste ruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Samtlige kjellervinduer må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjellervindu



Kjellervindu



Kjellervindu

Vinduer

Isolerglass i treramme datert 1986.

Årstill: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje. Noe råte. Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Vinduer datert 01.07.11.



Vinduer

TE 2 Inngangsdør 1.etg.

Original hovedinngangsdør i treverk.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting bør påregnes.



Inngangsdør



Slitasje

TE 3 Verandadør 2.etg.

Verandadør i treverk med isolérglass datert 2-86.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Verandadør 2.etg.



Avskalling. Råte.

TG 3 Terrassedør 1.etg.

Terrassedør i treverk med isolérglass datert 2-86.

Årstill: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør 1.etg.



Avskalling. Råte.

TG 3 Veranda 2.etg.

Veranda i 2.etg. er oppført med bærende konstruksjoner og rekkverk i treverk. Tekking (tettesjiktet) er gammelt/originalt.

Rekkverkshøyde: Under 100cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes å rive hele verandaen (og gjenoppbygge denne) da det er en risikoutsatt konstruksjon fordi den fungerer også som yttertak for underliggende etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avskalling. Råte.



Avskalling. Råte.

Utvendige trapper

Det er støpte betongtrapper ved inngangsparti og på motsatt side av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekkdannelser. Malingsavskalling. Rust. Mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utetrapp ved hovedinngang.



Utetrapp ved hovedinngang.



Utetrapp på baksiden av huset.



Sprekkdannelse

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Gulvflater består av: Fliser. Korkbelegg. Parkett. Betonggulv.
Veggflater består av: Malt glassfiberstrie. Rupanel. Malt mur. Fliser.
Himlinger består av: Takess plater. Finérplater. Rupanel.

MERK: Overflater omfattes av både TG1, TG2 og TG3. Det vises kun TG3 i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stor variasjon i type overflater, alder og tilstand. Det settes kun TG2 i eget felt for dette punktet men det omfattes også av TG1 til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflateoppussing/utskifting av mange overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Etasjeskille 2.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG OG SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 30 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: Over 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

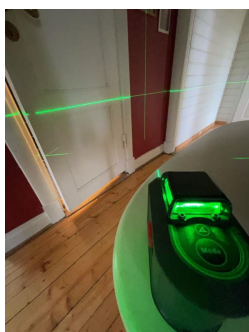
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av hele etasjer er en omfattende og kostbar prosess avhengig av måten det gjøres på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv i kjeller.
Noen nivåforskjeller i gulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG OG BOD I KJELLER

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: Over 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: Over 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

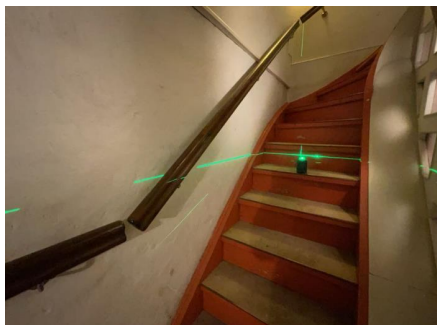
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av hele etasjer er en omfattende og kostbar prosess avhengig av måten det gjøres på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 3 Etasjeskille 1.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SPIESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 15 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

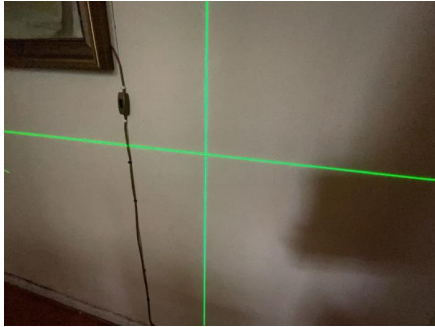
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Avretting av hele etasjer er en omfattende og kostbar prosess avhengig av måten det gjøres på.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Det anbefales å få utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling koster under kr.10.000,- Evt. tiltak må vurderes mht. resultatet fra radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Ildsted: Peis i stue. Det opplyses at ildstedet benyttes årlig men ikke ofte.

Type pipeløp: Murt

Ikke brennbar plate på gulv: Nei, mangler.

Synlige sider av pipeløp: Det er ikke tilfredsstillende synlige sider av pipeløpet, dvs. flere steder i boligen er pipeløpet kledd inn/skjult av konstruksjoner som gjør det umulig å oppdage evt. sprekkdannelse eller annen feil med pipeløpet.

Det må påregnes generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Vurdering mht. synlige sider av pipeløpet er basert på Byggeforskrift 1985 og Eldre regler for ildsteder og skorsteiner, Byggeforskerien detaljblad 752.135.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Generell elde og slitasje.

Drypp fra feieluke på loft.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

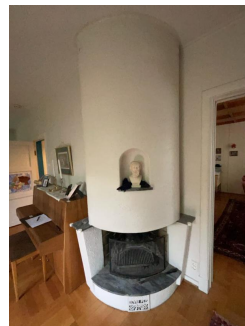
Det må påregnes en kontroll og oppgraderinger/utbedringer av ildsted/pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

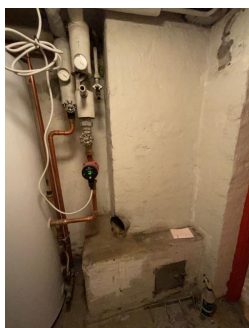
Tilstandsrapport



Pipe over tak.



Peis



Pipeløp



Skjult pipeløp.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rom i kjeller med utforede vegger (dvs. vegger kledd med panel, fliser o.l.) har tilsvarende fuktinnhold som øvrige synlige murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag på innside av grunnmur og nederst på murte skillevegger i kjeller.

Det var ikke behov for hulltaking (boring) da det ble påvist fuktighet i konstruksjonen ved ordinært fuktsøk og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med drenering (se eget punkt) og ventilasjon i bygningen/kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Protimeter fuktutslag gjorde utslag flere steder i kjeller.



Protimeter fuktutslag gjorde utslag flere steder i kjeller. Synlig saltutslag og avskalling av grunnmur.



Protimeter fuktutslag gjorde utslag flere steder i kjeller. Synlig saltutslag og avskalling av grunnmur.

Innvendige trapper

Originale trapper i boligen. Bratt tretrapp uten tilfredstillende sikring til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje og elde. Noe knirk.

Det mangler rekkverk på én side i kjellertrapp.

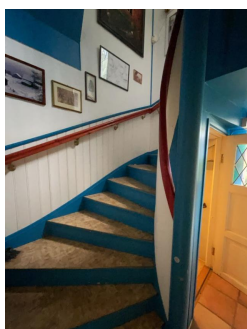
Loftstrapp er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

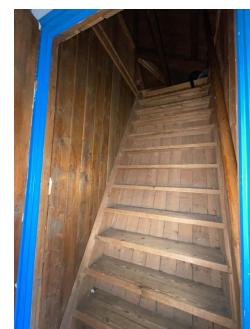
- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av eksisterende trapper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedtrapp



Loftstrapp

Innvendige dører

Innerdører med varierende alder og slitasje. Flere originale dører (karm, terskel, dørbblad, hengsel etc.).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

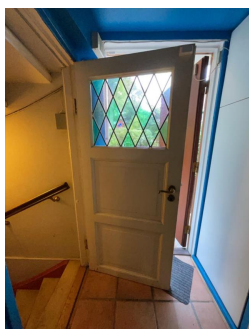
Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

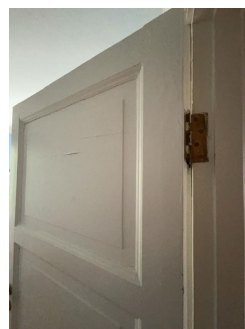
- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av flere dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Original dør.



Original dør.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM (KJELLER)

Generell

Vaskerom i kjeller er en original konstruksjon med sluk og røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fuktighet og malingsavskalling. Rommet fungerer ikke som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

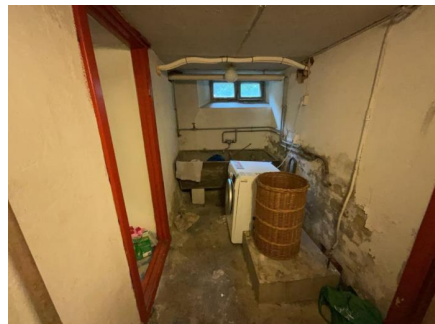
Det må etablere tilfredstillende ventilasjon. Sluk og røropplegg må utskiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

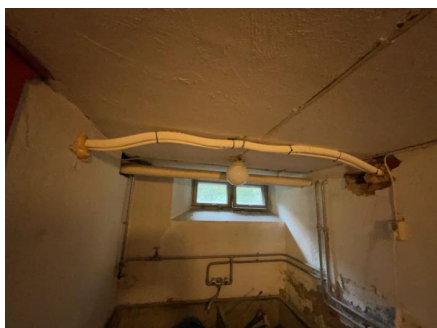
Tilstandsrapport



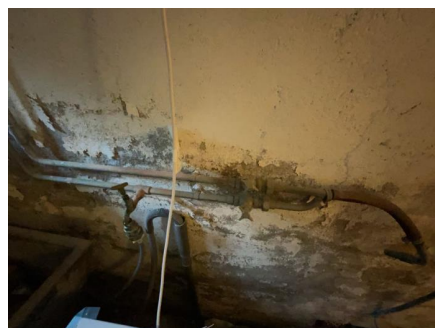
Sluk



Vaskerom



Vaskerom



Røropplegg

KJELLER > VASKEROM (KJELLER)

TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres. Se kostnadsvurdering under punktet "Generell".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

Generell

Baderommet opplyses å trolig være fra år 1995 men årstallet er usikkert. Av den grunn er det ukjent for takstmann hvilken byggeforskrift som gjelder. Det må påregnes oppussing av baderommet.

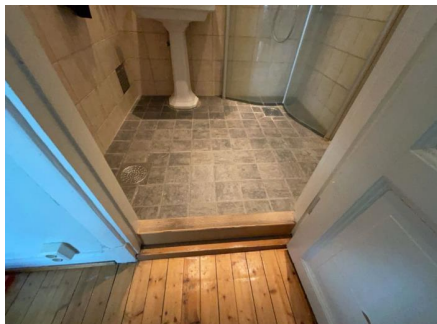
Evt. dokumentasjon for våtromsarbeider er ukjent for takstmann.

Oppussing av et slikt baderom anslås til kr. 350.000,- + avhengig av underliggende/bakenforliggende konstruksjoner.

Årstall: 1995

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Baderom 2.etg.

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstill: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM 2.ETG.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusj og topp slukrist i annet sluk i gulvet:
= IKKE tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke tilfredstillende fallforhold. Ved evt. lekkasje kan lekkasjevann ledes til andre steder enn til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er vanskelig å vurdere membran i sluk men det antas være en dukmembran, ikke konstatert med sikkerhet eller ved dokumentasjon. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing må påregnes.

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

Sanitærutstyr og innredning

Søyleservant. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Det må etableres luftespalte under dørrbladet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte under dørrbladet mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere luftespalte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD 2.ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel og rundt blandebatteriet i dusj.

Konsekvens/tiltak

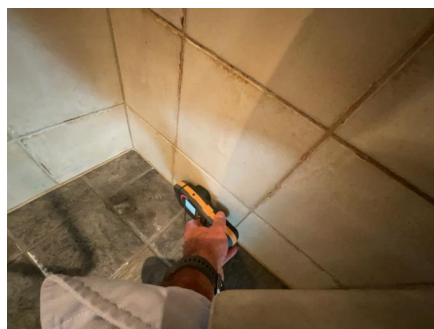
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing må påregnes. Kostnadsvurdering er gitt under øvrige punkter for våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

Generell

Baderom i kjeller. Badstue innenfor.

Oppusset trolig samtidig som baderommet i 2.etg. Ingen dokumentasjon kan fremvises.

Nyere sluk mangler vannlås, originalt sluk under.

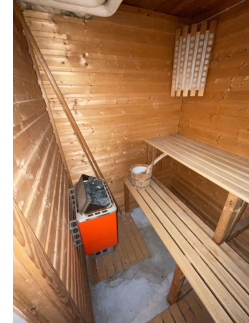
Veggflater er lagt mot fuktig grunnmur, det gjøres det oppmerksom på.

Oppussing av et slikt baderom anslås til kr. 350.000,- + avhengig av underliggende/bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Baderom



Badstue



Nyere sluk mangler vannlås, originalt sluk under.

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

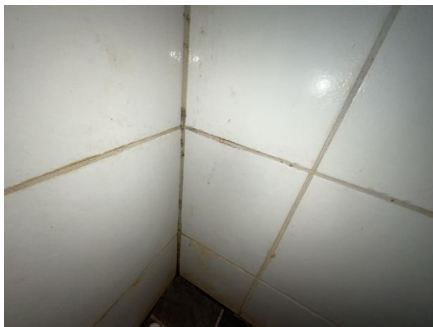
- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag på flislagt vegg mot grunnmur.
Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes.



Overflate

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM KJELLER

Tilstandsrapport

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 12 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fallforhold målt i retning sluk.

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Originalt sluk nederst under et nyere plastsluk. Det mangler vannlås, må etableres.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke vannlås i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av sluk og oppussing må påregnes. Rust i sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nyere sluk uten vannlås. Originalt sluk under.

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

Sanitærutstyr og innredning

To servanter med blandebatteri. Dusjhjørne. Innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitt elektrisk avtrekksvifte.

Det mangler luftespalte under dørbildet.

Konsekvens/tiltak

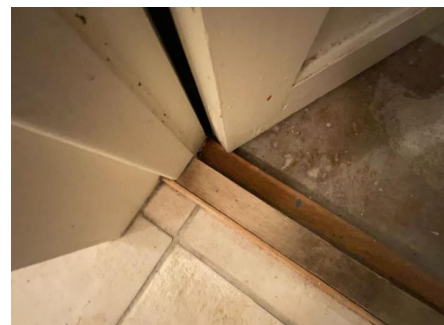
- Tiltak:

Utskifting av avtrekksvifte må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk avtrekksvifte.



Ikke luftespalte under dørbildet.

KJELLER > BAD OG BADSTUE (KJELLER)

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel og rundt blandebatteriet i dus

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing må påregnes. Kostnadsvurdering er gitt under øvrige punkter for våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter, heltre benkeplater, stålkummer og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > SEPARAT TOALETT (KJELLER)

Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med wc. Vindu i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

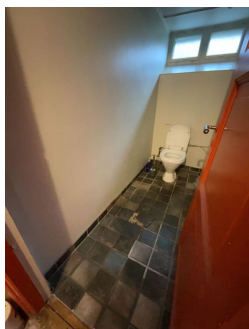
Elde og slitasje. Ikke tilfredstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

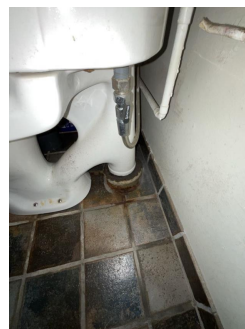
- Tiltak:

Oppussing av rommet og oppgradering av utstyr må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Separat toalettrom.



Originalt avløpsrør under toalett.

2.ETASJE > SEPARAT TOALETTROM 2.ETG.

Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i 2.etg. inneholder wc og veggmontert servant med blandebatteri. Originalt avløpsrør tilknyttet wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av rommet og oppgradering av utstyr må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

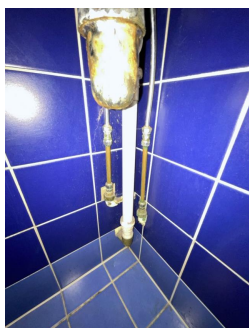
Tilstandsrapport



Separat toalettrom i 2.etg.



Lufteluke



Kobberrør

2.ETASJE > SEPARAT TOALETTRROM 2.ETG.

Ventilasjon toalettrom 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Det er hovedsaklig originale kobberrør i boligen. Det er gjort oppgraderinger med bl.a. nytt hovedvannrør i kjeller, trolig etter episode med frosset vannrør for kort tid siden.

Fordelerskap: Nei, alle vannrør ligger dels skjult og utenpåliggende i boligen. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til dreusspalte i vegg på baderommet eller annen tilfredstillende løsning.

Hovedstoppekran for boligen er i bod i kjeller. Takstmann valgte å ikke teste denne pga. noe vanskelig plassering og for å ikke risikere evt. skade på utstyr.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere dette ved etablering av nytt røropplegg.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Flere vannrør strekk er utsatt for kulde, særlig kjeller. Noen vannrør ligger for nærme/dels inni yttervegg og er også frostutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

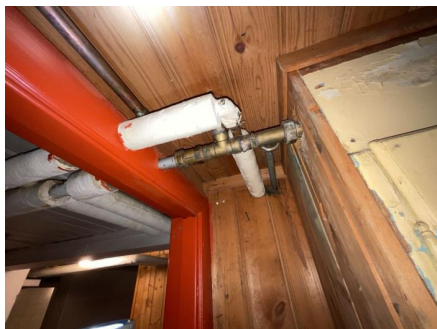
Utskiftning av røropplegg må påregnes. Rørlegger må vurdere røropplegg som er av nyere dato mht. gjenbruk av dette.



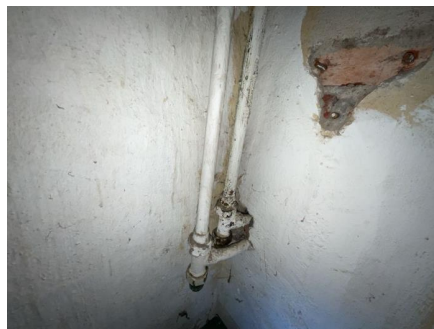
Frakoblet, original hovedvannledning og stoppekran.



Nyere hovedvannledning med varmekabel.



Gamle rørstrekk.



Gamle rørstrekk.

Avløpsrør

Originalt avløpsrør/soilrør i huset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det må påregnes utskiftning av avløpsrør/soilrør i boligen.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Det er ingen mekanisk avtrekksvifte på loft eller tilsvarende. Det er enkelte elektriske avtrekksvifter. Luftespalter i noen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Originale ventilasjonskanaler i blikk i boligen er ikke tilfredstillende isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må påregnes utskifting av ventilasjonsanlegget i boligen og etablering av nytt ventilasjonsanlegg tilpasset dagens krav og komfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oppvarming

Radiatorvarme. Varmekabler. Varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Uvisst for takstmann om varmekilder fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekilder må kontrolleres av rørlegger og elektriker ved evt. videre bruk. Behov for tiltak må vurderes deretter.

Tilstandsrapport



Varmepumpe



Radiator



Radiator



Termostatbryter

TE 2 Varmesentral

Varmepumpe anlegg tilknyttet radiatorer. Bereder er datert 2018.
Evt. dokumentasjon for montering og detaljer rundt hva som ble gjort i den forbindelse er ukjent for takstmann.

Det er fremvist en faktura fra Alltek AS med beskrivelsen "Standard service luft/vann" datert 2019-10-20.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent for takstmann om anlegget fungerer tilfredstillende.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

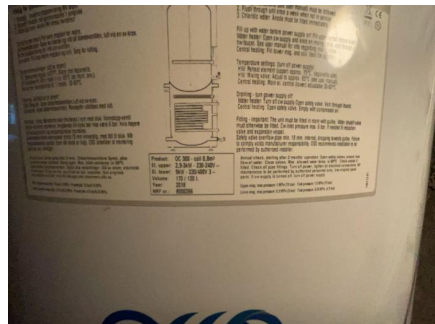
Det må påregnes en kontroll av varmeanlegget utført av rørlegger. Evt. behov for tiltak må vurderes av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

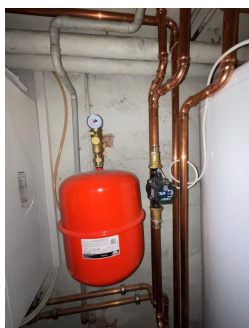
Tilstandsrapport



Varmeanlegg



Typespesifikasjon bereder fra 2018.



Anlegg for varmepumpe.

Alarm- og signalanlegg

Ringeklokke.

Internett/fiber/bredbånd: Ukjent

Lekkasjestopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølger som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer og røropplegg.

Det er trolig benyttet asbest som isolasjonsmateriale rundt radiatorrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Takstmann har ikke testet radiatorer.

Radiatorer og tilhørende radiatorrør er fra byggeåret med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

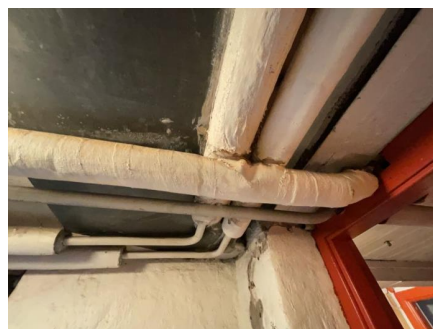
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det må påregnes utskifting av radiatorer og røropplegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Isolerte radiatorrør.



Isolerte radiatorrør.

Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i 2.etg.
- Annen el.boks er plassert i kjeller
- Annet el.skap med ledninger er plassert på loft.
- Hovedinntaksledning fremstår som nyere type og er trukket fra under bakken, langs yttervegg og inn på loft. Fordelt deretter.
- Det er både gammelt og nyere el.anlegg

- Hovedsikring: Se kursanvisning
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

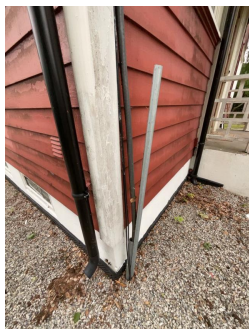
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

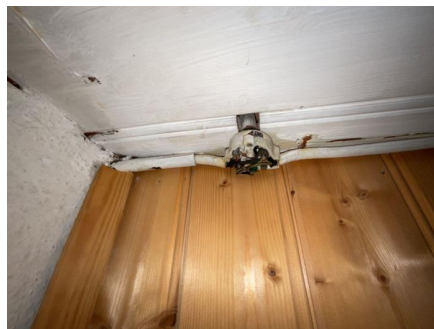
Generell kommentar

Takstmann anser det elektriske anlegget som brannfarlig. Det mangler deksel på noen stikkontakter, det er gamle komponenter og ledninger. Ingen el.kontroll er utført på lang tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



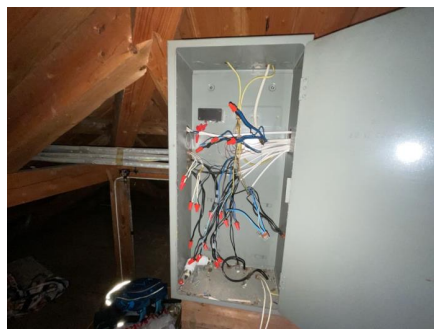
Løs beskyttelses skinne.



Brannfarlig kontakt.



El.skap i 2.etg.



El.skap på loft.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke tilfredstillende brannvarsling i boligen.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
3. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er trolig byggegrunn på løsmasser. Det er ikke gjort grunnundersøkelser. Det er ikke synlig fjell på tomten, kun løsmasser.



Terreng



Terreng

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Det opplyses at det ble gjort tiltak med dreneringen rundt huset trolig rundt år 2000-tallet.

Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet.

Det er synlig grunnmurspapp med tettelist øverst, det er positivt, men det er ukjent hvor dypt og hvilket omfang arbeidene omfatter.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se punkt "Rom under terreng".

Ikke tilfredstillende dreneringsforhold pga. fuktig innneklima i kjeller/grunnmur.

Taknedløp må ledes lenger vekk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes tiltak med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig grunnmurspapp med tettelist.



Synlig grunnmurspapp med tettelist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong, trolig sparesteinsbetong. Grunnmur er pusset og malt både utendørs og innendørs. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekkdannelser i grunnmuren og betonggulvet men det ansees ikke som unaturlig mye eller av stor betydning. Men vær klar over forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



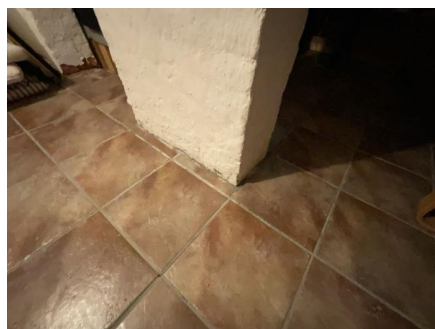
Pusset og malt grunnmur.



Små sprekkdannelser.



Grunnmur. Synlige merker etter forskaling.



Bærende teglsteinsvegger.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

Gammel mur, ukjent opprinnelse. Ikke vurdert nærmere.



Gammel mur.

TE2 Terrengforhold

Svak skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget mellom vei og bygning har svakt fall inn mot grunnmur, det er viktig av overvann ledes vekk herfra på best mulig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lede overvann vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstanden på vann- og avløpsledninger er ukjent for takstmann. Det er trolig fra byggeåret.

MERK: Vær oppmerksom på nyere vannledning inn i bod i kjeller. Ukjent for takstmann hvor langt ut fra huset den er lagt, utførelsen og evt. dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det må påregnes utskifting/oppgradering av avløpsledning dersom den er original.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Takstmann er ikke kjent med evt. nedgravd oljetank/brenselstank på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	9			9			9
2.etasje	75			75	8		75
1.etasje	84			84			84
Kjeller	75			75			75
SUM	243				8		243
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft (kaldt loft, delvis ikke måleverdig)		
2.etasje	Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2, Separat toalettrom 2.etg., Soverom 3, Soverom 4, Bad 2.etg.		
1.etasje	Entré (hovedinngang), Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang/hall med trapp, Bibliotek ("havestue")		
Kjeller	Gang med trapp, Bod 1, Separat toalett (kjeller), Bod 2, Bod 3, Fyrrom, Vaskerom (kjeller), Bod 4, Bad og badstue (kjeller)		

Kommentar

Veranda i 2.etg. er 8m² (TBA).

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet på loftet er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner, loftets form med skråtak, diverse skap/boder og ujevne overflater mht. fratrek for skråtak.

Arealet på loftet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og bruksendret, dvs. dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Flere av dagens rom er byggemeldt med annen type rom på originale arkitekttegninger. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Takhøyde målt til:
2,56m i 2.etg.
2,60m i stue 1.etg.
Ca. 1,92m i kjeller, store variasjoner pga. skjevheter i gulvflaten og nedforinger/innkassinger/konstruksjoner.

AVVIK TAKHØYDE:

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

AVVIK RØMNING:

Kjellervinduer tilfredstiller ikke krav til rømning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Vinduene er også for små til å kunne rømme gjennom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ENE BOLIG	158	85

Kommentar

ENE BOLIG

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Helle Bones som viste eiendommen og ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	48	87		0	783.9 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Nils Lauritssøns vei 33

Hjemmelshaver

Bones, John Kristian (død)

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Inn fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

1287927

Vedtatt: 18.01.1927

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-4220

Vedtatt: 15.03.2006

Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096

Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Svakt skrånende tomt på nedsiden/sydøst for Nils Lauritssøns vei.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM3383>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

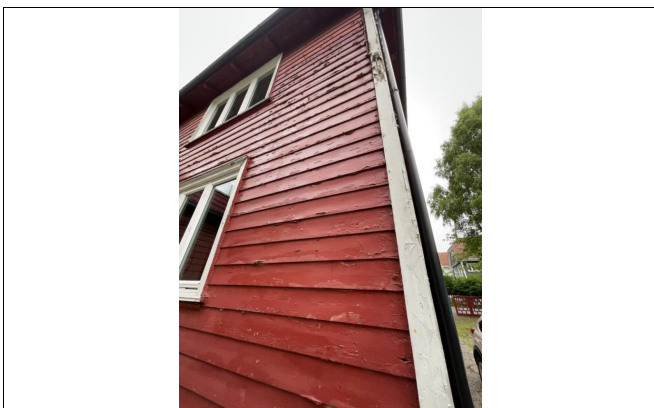
Andre bilder



Råte i utendørs tresøyle ved inngangsparti.



Fasade



Avskalling. Råte.



Fasade



Fasade



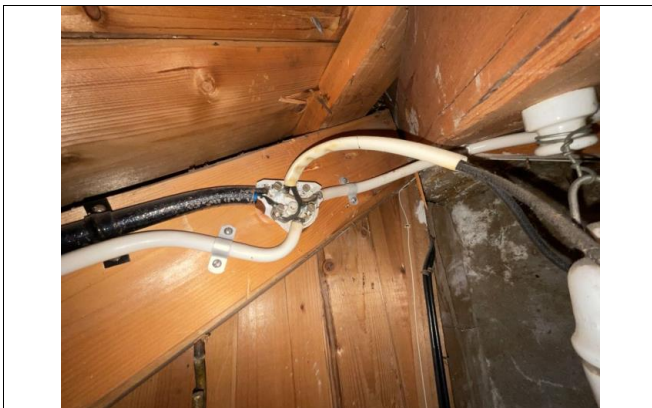
Gammel elektrisk boks.



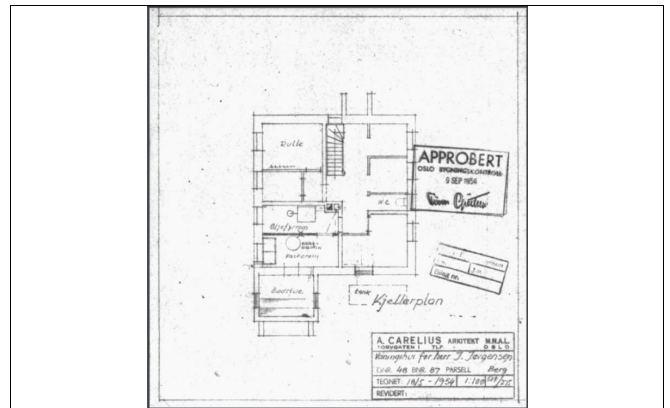
Sprekker i himlingsflate over trapp i 2.etg.



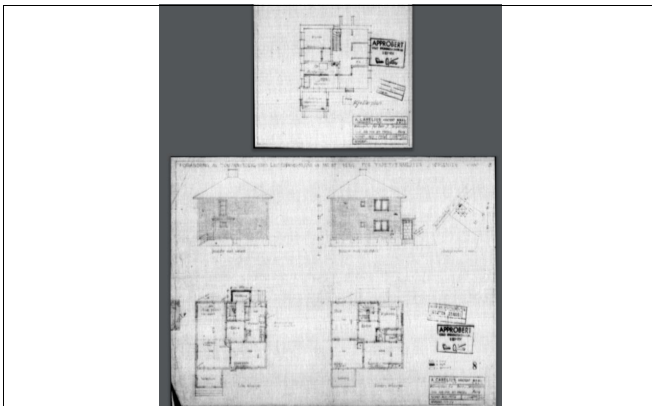
Drypp fra feieluke i pipe på loft.



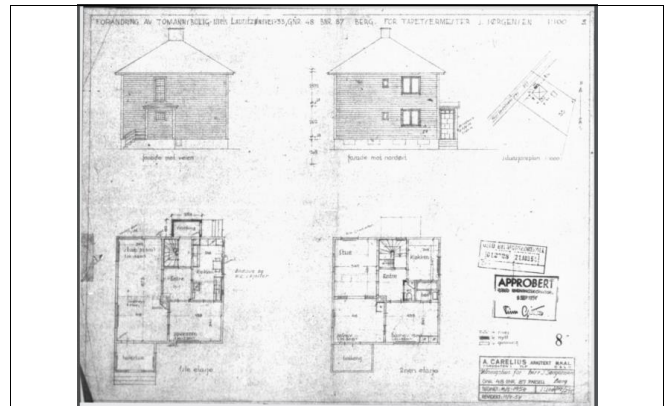
Brannfarlig elektrisk punkt.



Ark.tegning datert 1954.



Ark.tegning datert 1954.



Ark.tegning datert 1954.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240231		
Adresse	Nils Lauritssøns vei 33				
Postnr.	0854	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	John Kristian Bones		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	John Kristian Bones		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke		Polise/avtalensr		
Selger 1 Fornavn	Helle Rohde	Etternavn	Bones		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 05/09/2024 12:10:55 (EES-versjon: 2)

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/264/3276850/yjypvbinfu>
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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Sverre Tandberg

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

40 44 10 00

st@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt nettverk av EIE-kjeder i Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

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 verdivurdering 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 verdivurdering 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. Verdiovurdering 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