

Æ

Erlandstuveien 6

1178 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Gard Peder Kopstad

DAGLIG LEDER | FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER

40 44 10 07

gpk@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E



Ida Fjellet

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 81 63 72

if@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 18 |
| Informasjon & dokumenter | 142 |
| Kort om oss | 183 |

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

Erlandstuveien 6, 1178 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 151 Bnr. 78 Snr. 2 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 175 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 166 kvm

Leiligheten består av:

- 1.etasje: Entré, bad, trappegang, gang, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

- Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, omkleddingsrom, gang, bad, bod og soverom.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

AREAL

Primærom: 166 kvm, Bruksareal: 166 kvm, BRA-i: 166 kvm, BRA-e: 9 kvm, TBA: 9 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

3

BYGGEÅR

1927

TOMT

Eiet tomt 1287 kvm

PRISANTYDNING

11 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Kenneth Lesteberg, datert 18.10.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 30.09.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 30.09.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 275 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 000 000,-))

kr 276 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 276 500,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 11 285 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 800,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Sameiets utgifter til kommunale avgifter utgjør totalt for 2024 kr. 45.312 og vil mest sannsynlig øke i 2025. Dette er i forbindelse med økte kostnader og inflasjon og vil påvirke totale felleskostnadene.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIER

Morten Dahlen Christine Marie Sørum Rønning

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Hageby idyll på Holtet! La oss ta deg med til Erlandstuveien 6 og denne sjarmerende boligen over to plan. Her finner vi en arkitekttegnet første etasje med mange smarte løsninger. Tre soverom, et unikt kjøkken bygget av møbelsnekker, romslig stue, moderne bad og utgang til terrassen og hagen med helt herlige uteplasser.

Tar vi turen ned i kjelleren finner vi praktiske rom som vaskerom, bad, stor walk-in garderobe, boder og rom som i dag benyttes som stue og soverom. Kjelleren er fullt brukbar som den er i dag, eller så kan du utforme den som du måtte ønske. Området er veldig populært og har mange gode kvaliteter. Ekebergsetta med skulpturparken og EKT blir mye brukt av beboerne, samtidig

som det er kort vei både til marka og sjøen. Velkommen på visning, håper vi sees!

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et meget sentralt, barnevennlig og populært område på Bekkelaget i bydel Nordstrand. Nærområdet byr på gode sport- og aktivitetsmuligheter for både store og små. Her har du gode klubbmiljøer som KFUM, Bekkelaget Sportsklubb og Bekkelagshøgda tennisklubb for å nevne noen. Dette er også perfekt beliggenhet for den turglade. I nærområdet finner du lysløyper i Brannfjellskogen, Ekeberg skulpturpark, Ekebergsletta og Østmarka. På Ekebergsletta finner du blant annet husdyrparken og besøksgården EKT, minigolf og ridesenter.

Leiligheten ligger med nærhet til Holtet med matbutikker, apotek, kafè, frisør, treningssenter og øvrige take-away. For ytterligere servicetilbud finnes dette på Karlsrud, og Lambertseter senter som kan by på blant annet Symra Kino, Vinmonopolet, og flere spisesteder. For øvrig kan man enkelt ta seg ned til sentrum med kollektivtilbudet i området, som består av både trikk og buss.

Av matbutikker i nærheten finner du blant annet den populære butikken Jacobs, som har nylig reåpnet på Holtet. Jacobs tilbyr en super ferskvareavdeling og gode råvarer. I område finner du også Spar, Matkroken, Joker og Rema 1000. Ytterligere servicetilbud som er verdt å nevne er Sæter Torg og Lambertseter senter med et godt utvalg av butikker. Åpent bakeri, som blir Lofthus samvirkelag kl. 16 er lokalisert her. Lofthus samvirkelag er populær for sin gode pizza.

Idylliske badeplasser i Oslofjorden som Ingierstrand, Nordstrand bad, Ulvøya og Sørenga er bare en liten sykkel- eller kjøretur unna. Dette er fantastiske og populære badeplasser man kan nyte godt av i sommerhalvåret.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 1287 kvm

ADKOMST

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

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen ligger i område med tilhørighet til Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Begge skolene ligger innenfor 15 minutters gange.

Nærmeste barnehage er Frierveien barnehage og Ekeberg idrettsbarnehage.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste holdeplass er Sportsplassen, her går trikken med linje nr. 13 (Aker brygge - Ljabru) og nr. 19 (Majourstuen - Ljabru).

Bekkelagshjemmet bussholdeplass ligger ca. 550 meter fra leiligheten. Her går busslinje nr. 74 (Jernbanetorget - Mortensrud). I tillegg går også nattbussen 19N.

Innhold

BYGGEMÅTE

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner og lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein og shingel. Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt og elektronisk kodelås. Dobbelfløyet verandadør og vinduer med karmen av tre og to-lags isolerglass samt ett enkelt glass fra 1982, 1982 og 1988. Vindu med karmen av tre og to-lags glass fra 2016. Eldre vindu med karmen av tre med to-lags glass fra 2002.

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

I tillegg til leilighetens arealer, disponerer boligen en frittstående bod i hage.

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 TGIU, TG 3 OG TG 2.

TGIU IKKE UNDERSØKT

Stakeluke:

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon:

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fundamenter:

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

Byggegrunn:

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Ildsteder/Skorsteiner innvendig (omfatter ikke funksjonalitet og

innvendigpipeløp)

Skorsteiner inne i boligen:

Feieluke har under 30 cm til brennbart materiale. Tiltak bør påregnes. Feieluke var ikke mulig å åpne i full stilling. Registrert mye aske/avfall i åpning. Bør etableres bedre tilgang til å kunne åpne feieluke samt rengjøre i skorstein. Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Brann

Rømningsveier:

Det er over 1 meter fra gulv og til lysåpning i vindu. Dette tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Brannsløkkingsutstyr:

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukkingsutstyr må fornyes/vedlikeholdes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

TG2 VESENTLIGE AVVIK

Våtrom - bad, 1.etasje:

Sanitærutstyr / innredning:

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv:

Misfarging/svertesopp påvist på elastiskeflisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk:

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør under servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Fallforhold (gulv):

Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - bad, kjeller

Ventilasjon:

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør:

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning:

Trykknapp på toalett er defekt. Tiltak bør påberegnes.

Overflater vegger:

Misfarging/svertesopp påvist på flis- og mykfuger under badekar. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Overflater gulv:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Hakk/merker i gulvfliser til venstre for servantskap. Skade bør utbedres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk:

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering.

Avløpsrør (ink. sluk):

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Vaskerom

Ventilasjon:

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannrør:

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring:

Tilkomst til sluket under innredning er utilfredsstillende.

Sanitærutstyr / innredning:

Innredning bærer preg av alder/slitasje. Innredning bør vurderes utskiftet.

Overflater vegger:

Noe svertesopp på vegg/grunnmur i nisje innerst på vaskerom og pussavskalling ved dør. Kan være indikasjon på utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen uten at dette kan verifiseres. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og

være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fliser bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.:

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering.

Fallforhold (gulv):

Gulvet er tilnærmet flatt og er derfor vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Avløpsrør (ink. sluk):

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Ventilasjon:

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Overflater gulv:

Se punkt overflate gulv under øvrige rom.

Øvrige rom

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM):

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventilert i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger:

Stedvis noe hakk/merker i overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv:

TG2 gjelder generelt:

Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent.

Tiltak kan iverksettes ved behov.

TG2 gjelder orginalt tregulv:

Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører:

Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Kjeller Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilering bør utbedres.

Spesielle observasjoner:

Se punkt overflate vegger under vaskerom.

Stedvis observert saltutslag samt fargenyanser på flisfuger som indikerer utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen.

Fuktproblematikk er ofte sammensatt. Dette kan skyldes kapilærsug (fukt fra grunnen) og/eller funksjonssvikt i fuktsikring til grunnmur. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes.

Overflater gulv:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes. Til informasjon: Hulltaking ble utført på soverom mot nord.

Innerdører:

Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Annet:

Vegg/gulvflater er ikke mulig å kontrollere på good måte grunnet løsøre. TG2 er satt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet/råloft - Kryploft

Helhetsvurdering:

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Innvendige trapper

Innvendige trapper:

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater må fornyes. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 1.etasje

Skjevhetmåling:

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og 10 mm i gang.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Kjeller

Skjevhetmålinger:

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i kjellerstue og 14 mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

TG2 gjelder bereder på vaskerom: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Skapbunnen er svekket fra tidligere. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

TG2 gjelder eldre kobberrør i bod, kjeller:

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:

En downlight på kjøkken blinker, ukjent årsak. Anbefaler videre undersøkelser slik at eventuelle tiltak kan iverksettes. Ledninger mellom deler av stikkontakter på soverom i kjeller er ikke tilstrekkelig festet. Forholdet bør utbedres av kvalifisert elfagkyndig. Observert løse ledninger på soverom 3. Forholdet bør utbedres av kvalifisert elfagkyndig. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Fasader inkl. kledning:

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Dører og vinduer

Dører:

TG2 gjelder verandadør:

Dørblad treffer karm noe som gjør verandadør noe vanskelig å åpne/lukke. Behov for justering.

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

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking):

TG2 gjelder shingel:

Det er registrert symptomer på elde og slitasje samt mye mose, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Balkonger, terrasser, veranda

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer):

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Helhetsvurdering:

Utvendige trapper tilfredsstillende ikke krav til rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales.

Drenering

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur:

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget anbefales etablert. Det er høyst usikkert om deler av grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner:

Se punkt fuktmåling under "rom under terreng".

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark:

Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".

Alder:

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn

slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger):

Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Helhetsvurdering:

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger uattestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1926.

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 innredning av bad i kjeller og ny trapp til 1.etasje datert 1978.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget med første etasje og kjeller datert 1983.

Det gjøres oppmerksom på at rom i kjeller ikke er godkjent for varig opphold.

Det foreligger en sjekklister for avslutning av byggesaker etter gammel lov og meldinger, for balkong. Saken er henlagt.

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

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: 9 661

For 2024 er eiendomsskatten på kr. 9 661,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 800,- pr.mnd.

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, strøm og innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ingen registrerte lån i sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 91460858

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 3 321 851,- Som sekundærbolig Kr. 11 061 517,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Erlandstuveien 6, Orgnr: 828786172 og består av 4 seksjoner.

STYREGODKJENNING

Sameiet har ikke styregodkjenning for ny erverver.

Diverse

DYREHOLD

I henhold til sameiets vedtekter inneholder det ingen begrensninger for dyrehold.

DIVERSE

Bransjens liste over løssøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

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

Andel i realsameie:

0/912643-1/105 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:

KNR:0301 GNR:151 BNR:84 1/180

1966/12929-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0301-151/78

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/20253-2/105 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om deleforbud uten samtykke fra Oslo Kommune.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/26385-2/105 PANTSETTELSESERKLÆRING

BELØP: NOK 10.000

PANTHAVER:Sameiet

Lnr: 1087244

Panterett som sikkerhet for fellesutgifter med prioritet ...

innenfor 90 % av lånetakst.

2020/2709288-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 8.200.000

PANTHAVER:STOREBRAND BANK ASA

Org.nr: 953299216

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 område for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-4106 og S-4735 kan sees hos megler.

Boligen ligger i et byggeområde for reguleringsbestemmelser i S-4106. Planens innsikt er å ivareta de kulturminneverdier som knytter seg til den bevarte del av trehusbebyggelsen i Holtet Haveby og samtidig legge til rette for begrenset økt utnyttelse ved på-, til-, og ombygging.

Boligen ligger i et område for detaljregulering med reguleringsbestemmelser i S-4735. Reguleringsbestemmelsene gjelder nytt dobbeltspor for Oslo- Ski (Follobanen).

*Erlandstuveien 12 A og C - Innsetting av takvinduer og etablering av ny intertrapp. Saksnummer: 202303363. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 22.03.2024. Søknaden gjelder innsetting av totalt 13 nye takvinduer på fasade nord, sør og vest i Erlandstuveien 12. I tillegg etableres det intern trapp mellom loft og 2.etasje i Erlandstuveien 12 C. Per 02.10.2024 er det innsendt en gjennomføringsplan fra utbygger. For mer informasjon, kan du følge saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303363>

*Samvirkeveien 1 D - Bruksendring av loft til bolig. Saksnummer: 202457821. Søknaden er mottar av plan og bygningsetaten datert den 02.07.2024, med tilleggsinformasjon den 27.09.2024. For mer informasjon, kan du følge saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457821>.

*Høgdefaret 2A - Fasadeendring, bruksendring og riving. Saksnummer: 202458643. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 16.09.2024. Søknaden gjelder riving og gjenoppbygging av tilbygg, og bruksendring av kjeller og loft i Høgdefaret 2 A, i bydel Nordstrand. Bruksendringen i kjeller innebærer endring fra boder til trimrom, kjellerstue, soverom og vaskerom, og fra tidligere vaskerom til sportsbod. Her etableres det to nye vinduer med lysgraver mot sør. Loftet bruksendres fra loftsrom til stue, soverom og bad. Det etableres fem takvinduer og for å oppnå tilstrekkelig rømning skiftes vinduet i gavl mot øst til rømningsvindu med tilhørende stige. På samme fasade søkes det også om nytt vindu i 1. etasje.

*Samvirkeveien 15 B - Oppføring av tomannsbolig og garasje - Riving av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer 202459829. Søknaden er mottatt av plan og bygningsetaten den 17.09.2024. Det foreligger en varsel om midlertidig forbud mot tiltak datert 27.09.2024. For mer informasjon, kan du følge saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459829>

*Samvirkeveien 15 - Oppføring av enebolig og garasje. Saksnummer 202305700. Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 30.11.2023 og 02.04.2024. Saken gjelder oppføring av en enebolig med dobbeltgarasje og det vil etableres en ny avkjørsel og snuplass med støttemurer. Det søkes også om ombygging av eksisterende tomannsbolig fra horisontaldelt til vertikaldelt med et nytt brannskille. Det utføres også fasadeendringer på eksisterende bolig i form av vinduer og balkonger samt at boligen får to nye inngangspartier. Tiltaket skal utføres på en eiendom i et småhusområde i bydel Nordstrand. For mer informasjon, kan du følge saken her <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305700>

*Ekebergveien 109 - KFUM Arena. Saksnummer: 20200829, 202202362 og 202016283. Saken omhandler reguleringen av KFUM Arena. Hovedformålet med reguleringen er å sikre at KFUM Arena kan fungere som et flerbruksanlegg som støtter opp om ungdomsidrett, skoleaktiviteter og lokale arrangementer. Arenaen søkes oppført med tilhørende fotballbane og tribuner. Innvendige arealer avsettes hovedsakelig til barnehage, kontorer, driftstasjon for kommunen, badeanlegg, idrettsformål, garderobes og lagring. Takflaten vil benyttes til opphold og lek i tråd med reguleringsplanen. Det er gitt rammetillatelse den 03.11.2023.

Reguleringen innebærer tiltak for å forbedre infrastrukturen rundt arenaen, inkludert bedre tilgang for publikum og transportmuligheter. I prosessen har det vært en rekke høringsrunder der innbyggere og interessenter har kunnet komme med innspill og synspunkter.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakene kan føre til støy. For mer informasjon, kan du lese om saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008029>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 275 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 000 000,-

))

kr 276 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 276 500,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 11 285 750,- (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)

Grunnpakke (Kr.9 900)

Tilrettelegging (Kr.9 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Fastpris (Kr.60 000)

Totalt kr. (Kr.125 000)

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

15-24-0242

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.

Eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler 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 bygnings-sakkyndiges 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 eiendomsmeidler 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 deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Ssagene & Bjølsen eiendomsmegling as
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Gard Peder Kopstad

Daglig leder og fagansvarlig

SAKSBEHANDLERE

Gard Peder Kopstad
EIE Ullevål & Sagene
Daglig leder | Fagansvarlig | Eiendomsmegler
Mob: 40 44 10 07 / E-post: gpk@eie.no

Ida Fjellet
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 81 63 72
[/ E-post: if@eie.no

DITT NYE HJEM?

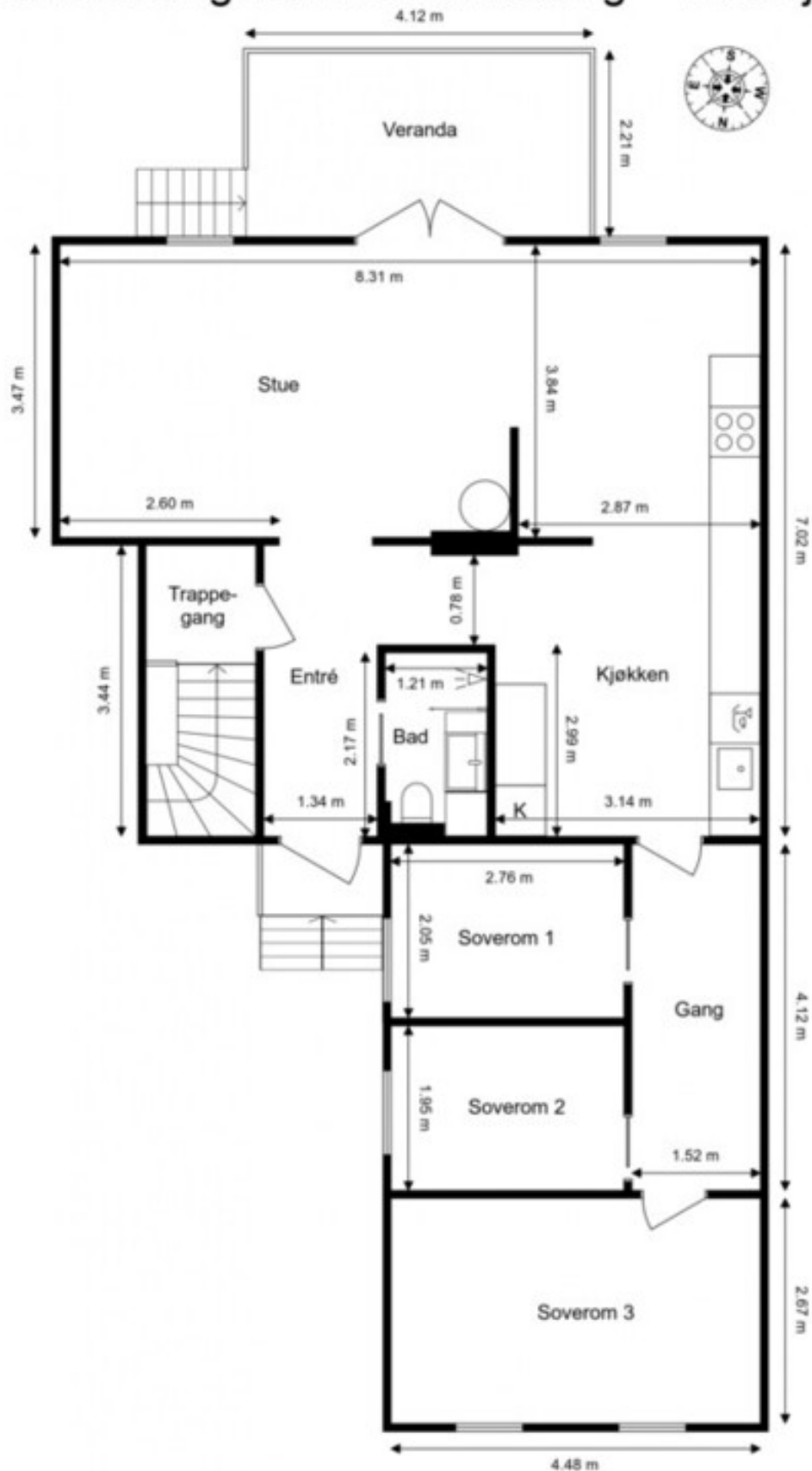






Erlandstuveien 6, 1178 OSLO

Selveierleilighet i firemannsbolig - 1.etasje



Ordernr. 15062104

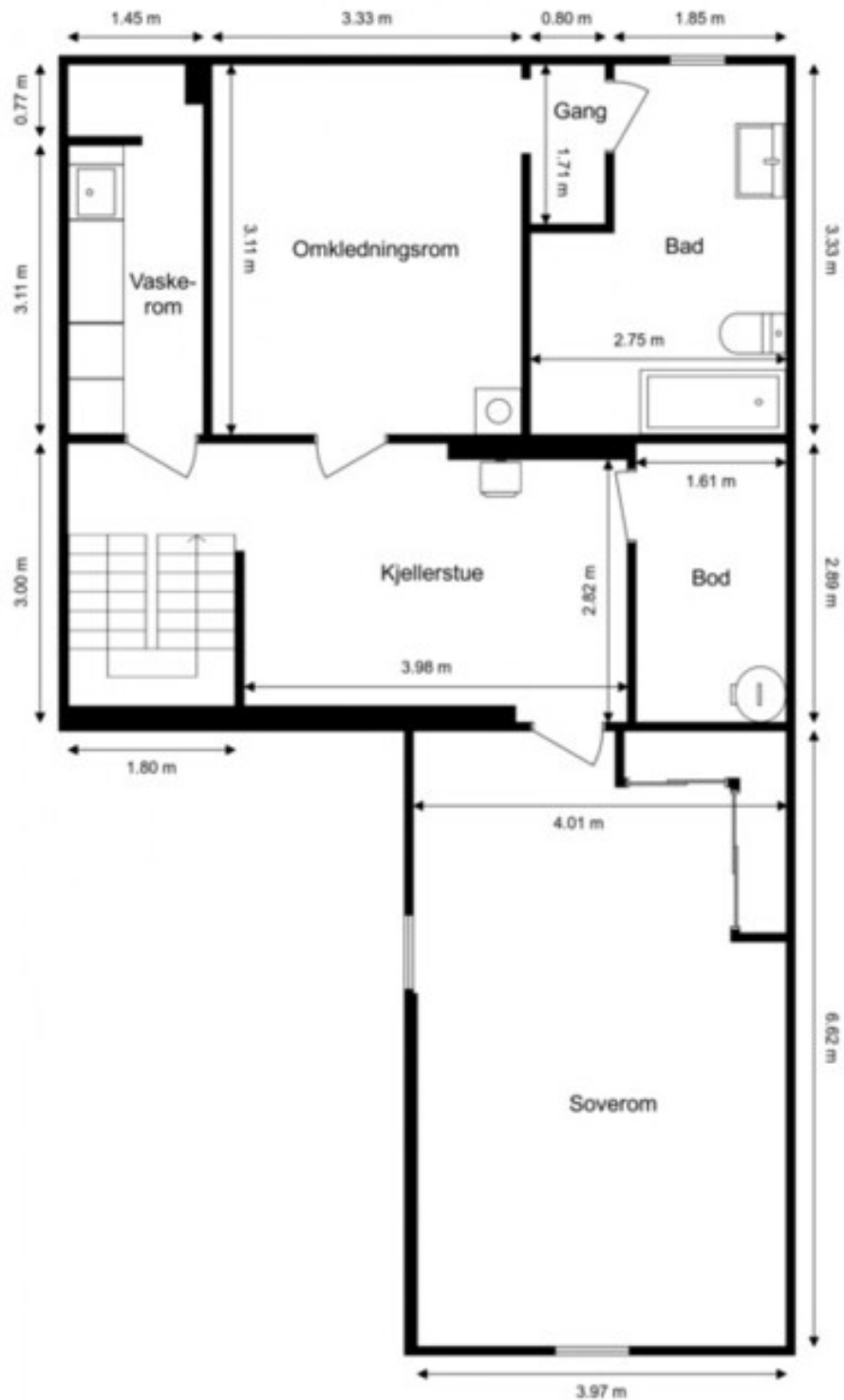
 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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

Erlandstuveien 6, 1178 OSLO

Selveierleilighet i firemannsbolig - Kjeller



Ordernr. 15062104

 **Anticimex**

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

E















































































































Elin Pötköns anförande

















Cosmo
REPAIR
SHAMPOO
WITH HYDRATING PROPERTIES
STRENGTHENS WEAK POINTS
FOR SOFTER, HEALTHIER HAIR
8.5 FL OZ (250 mL)

AVEDA
THE ART AND SCIENCE OF PURE
FLOWERS AND PLANT ESSENCE
shampure
nurturing
shampoo
calming aroma
shampooing
nourissant
arôme calmant
8.5 fl oz/oz liq/250 ml e





















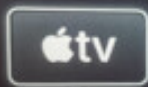




Apple Originals



RESUMED OCENT



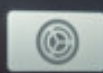
TV



Filmer



Datamaskiner



Inställningar























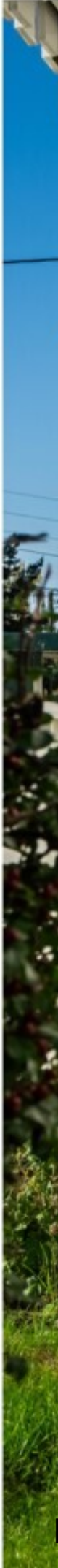






























































Pizza
08-21
(09-20)

Max
pakkeringsregul'
Starter
Tirsdag 01. oktober
Pizza

PIZZAHEL

-30



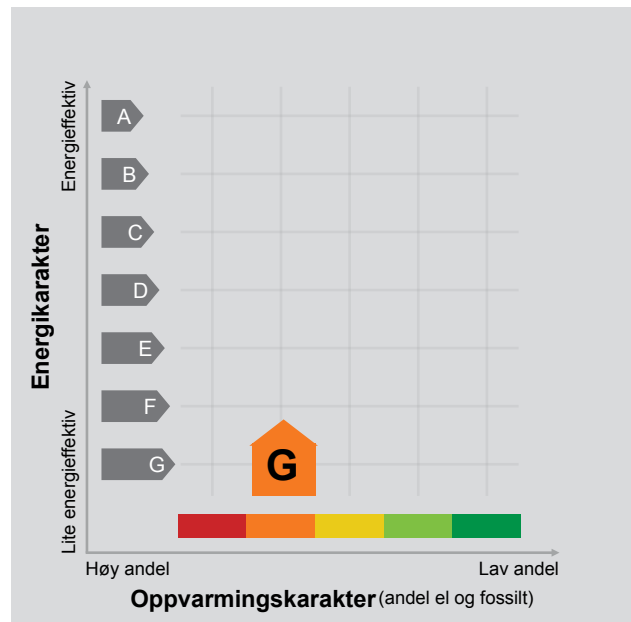


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Erlandstuveien 6 |
| Postnummer | 1178 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 151 |
| Bruksnummer | 78 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2024-38161 |
| Dato | 14.10.2024 |



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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: | Firemannsbolig |
| Byggeår | 1927 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 159 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

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: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Erlandstuveien 6
1178 OSLO
Gnr./Bnr.: 151/78
Seksjonsnr. : 2
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet i firemannsbolig
Bruksareal: 166 m²
Frittstående bod
Bruksareal: 9 m²

Totalt bruksareal (BRA): 175 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.09.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Befaringsdato | 26.09.2024 |
| Referansenummer | 15062104 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 15-24-0242 |
| Hjemmelshaver/selger | Morten Dahlen/Christine M S Rønning |
| Bygningssakkyndig inspektør | Kenneth Lesteberg |
| Tilstede på befaringen | Christine M.S. Rønning |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 5 °C |
| Rapportdato | 18.10.2024 09:34 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Erlandstuveien 6 |
| Postnummer/sted | 1178 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 151/78 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Tomt | Eiet tomt: 0 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|------------------------------------|--------|-----------------|-----------|
| Selveierleilighet i firemannsbolig | 1927 | Ca 1982 og 1990 | |
| Frittstående bod | | | |

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i firemannsbolig i bydel Nordstrand, Oslo kommune. Felleseiet tomt opparbeidet med steinlagt gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Leiligheten disponerer deler av hagearealet mot syd samt nord.

Firemannsbolig fra 1927, påbygget ca 1982 og 1990. Boligbygg over tre etasjer samt innredet loft. Støpt plate. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner og lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein og shingel. Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt og elektronisk kodelås. Dobbelfløyet verandadør og vinduer med karmen av tre og to-lags isolerglass samt ett enkelt glass fra 1982, 1982 og 1988. Vindu med karmen av tre og to-lags glass fra 2016. Eldre vindu med karmen av tre med to-lags glass fra 2002.

Selveierleilighet over to etasjer.

Leiligheten består av:

1. etasje: Entré, bad, trappegang, gang, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, omkleddningsrom, gang, bad, bod og soverom.

Utgang fra stue til veranda.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Frittstående bod i hage mot nord.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad, 1.etasje | | Sanitærutstyr / innredning | 9 | |
| | | Overflater gulv | 9 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 9 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 9 | |
| Våtrom - Bad, kjeller | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Vannrør | 10 | |
| | | Sanitærutstyr / innredning | 10 | |
| | | Overflater vegger | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 10 | |
| | | Fukt i tilliggende konstruksjoner | 10 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 10 | |
| Våtrom - Vaskerom | | Ventilasjon | 11 | |
| | | Vannrør | 11 | |
| | | Slukets tilkomstmulighet for rengjøring | 11 | |
| | | Sanitærutstyr / innredning | 11 | |
| | | Overflater vegger | 11 | |
| | | Overflater gulv | 11 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 11 | |
| | | Fukt i tilliggende konstruksjoner | 11 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 11 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 11 | |
| Kjøkken | | Ventilasjon | 11 | |
| | | Overflater gulv | 11 | |
| Øvrige rom | | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | 12 | |
| | | Overflater vegger | 12 | |
| | | Overflater gulv | 12 | |
| | | Innerdører | 12 | |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller | | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | 13 | |
| | | Spesielle observasjoner | 13 | |
| | | Overflater gulv | 13 | |

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|--|--------|--|------|---------------------------|
| | | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | 13 | |
| | | Innerdører | 13 | |
| | | Annet | 13 | |
| Loft - uinnredet / råloft - Kryploft | | Helhetsvurdering | 13 | |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) | | Skorsteiner inne i boligen | 14 | Kr 0 - 10 000 |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 14 | |
| Etasjeskiller - 1.etasje | | Skjevhetmåling | 14 | |
| Etasjeskiller - Kjeller | | Skjevhetmåling | 14 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 15 | |
| | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 15 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 16 | |
| Brann | | Rømningsveier | 16 | Kr 0 - 10 000 |
| | | Brannsløkkingsutstyr | 16 | Kr 0 - 10 000 |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Fasader ink. kledning | 17 | |
| Dører og vinduer | | Dører | 17 | |
| Yttertak | | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | 18 | |
| | | Gesimsløsninger | 18 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 18 | |
| Utvendige trapper | | Helhetsvurdering | 18 | |
| Drenering | | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | 19 | |
| | | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | 19 | |
| | | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | 19 | |
| | | Alder | 19 | |
| Stikkledninger og tanker | | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | 20 | |
| Frittstående byggverk | | Helhetsvurdering | 20 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Selveierleilighet i firemannsbolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | 85 | | | 85 | 9 |
| | Entré, bad, trappegang, gang, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning | | | | Veranda |
| Kjeller | 81 | | | 81 | |
| | Kjellerstue, vaskerom, omklingsrom, gang, bad, bod og soverom | | | | |
| SUM | 166 | | | 166 | 9 |
| Total bruksareal: 166 m² | | | | | |

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Frittstående bod | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | | 9 | | 9 | 4 |
| | | Bod | | | Veranda |
| SUM | | 9 | | 9 | 4 |
| Total bruksareal: 9 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Boligen inneholder 159 m² P-ROM og 7 m² S-ROM (innvendig bod).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.


Rapport

Våtrom - Bad, 1.etasje


Baderom fra 2022. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i flis og glatte malte flater. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,5 %, temperatur 21,0 grader C og duggpunkt 10,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2



| | |
|---|--|
| Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. |
| Overflater gulv | Misfarging/svertesopp påvist på elastiskeflisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. |
| Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør under servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. |
| Fallforhold (gulv) | Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |

Våtrom - Bad, kjeller

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt panel. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys over servant. Badekar med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

| | | |
|--|---|---|
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|  | TG 2 | |
| | Ventilasjon | Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
| | Vannrør | Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Sanitærutstyr / innredning | Trykknapp på toalett er defekt. Tiltak bør påberegnes. |
| | Overflater vegger | Misfarging/svertesopp påvist på flis- og mykfuger under badekar. Fuger bør rengjøres/fornyes. |
| | Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Hakk/merker i gulvfliser til venstre for servantskap. Skade bør utbedres. |
| | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. |
| | Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. |
| | Avløpsrør (ink. sluk) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i pussede malte flater, panel og fliser. Himlingsflate utført i panel. Innredning med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca 20L fra ukjent årstall. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

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

Overflater himling

TG 2

| | |
|---|--|
| Ventilasjon | Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres. |
| Vannrør | Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
| Slukets tilkomstmulighet for rengjøring | Tilkomst til sluket under innredning er utilfredsstillende. |
| Sanitærutstyr / innredning | Innredning bærer preg av alder/slitasje. Innredning bør vurderes utskiftet. |
| Overflater vegger | Noe svertesopp på vegg/grunnmur i nisje innerst på vaskerom og pussavskalling ved dør. Kan være indikasjon på utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen uten at dette kan verifiseres. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
| Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fliser bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. |
| Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. |
| Fallforhold (gulv) | Gulvet er tilnærmet flatt og er derfor vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
| Avløpsrør (ink. sluk) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2021. Innredning med glatte fronter og benkeplate av finér belagt med metallplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Integriert oppvaskmaskin. Integriert stekeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp med integriert ventilator med kullfilter. Montert komfyrvakt. Integriert kjøleskap. Vannrør av rør-i-rør. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med originalt tregulv. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2


| | |
|-----------------|--|
| Ventilasjon | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
| Overflater gulv | Se punkt overflate gulv under øvrige rom. |

Øvrige rom

Gulvflater belagt med orginalt tregulv og parkett. Vegger utført i glatte malte flater og malt panel. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i entré. Profilerte/glatte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Innfelte/gjennomgående installasjoner

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
|  TG 2 | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Overflater vegger | Stedvis noe hakk/merker i overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Overflater gulv | TG2 gjelder generelt: Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 gjelder orginalt tregulv: Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Innerdører | Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov. |

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater utført i fliser, laminat og pusset betong. Vegger utført i panel og pussede malte flater. Himlingsflater utført i malt panel og pussede malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeløsning i omkleddingsrom og skyvedørgarderobe på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.


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

Overflater himling - Overflater vegger

| | | |
|---|---|---|
|  TG 2 | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilering bør utbedres. |
| | Spesielle observasjoner | Se punkt overflate vegger under vaskerom. Stedvis observert saltutslag samt fargenyanser på flisfuger som indikerer utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen. Fuktproblematikk er ofte sammensatt. Dette kan skyldes kapilærsug (fukt fra grunnen) og/eller funksjonssvikt i fuktsikring til grunnmur. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes. |
| | Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes. Til informasjon: Hulltaking ble utført på soverom mot nord. |
| | Innerdører | Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov. |
| | Annet | Vegg/gulvflater er ikke mulig å kontrollere på good måte grunnet løsøre. TG2 er satt for å belyse risiko. |


Loft - uinnredet / råloft - Kryploft


Kryploft/kryprom over fløy mot nord i 1. etasje.

| | | |
|---|------------------|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres. |
|---|------------------|---|

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

Skorstein fra byggår utført i teglstein. Vedovn plassert i stue og kjellerstue.


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

 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen

Feieluke har under 30 cm til brennbar materiale. Tiltak bør påregnes. Feieluke var ikke mulig å åpne i full stilling. Registrert mye aske/avfall i åpning. Bør etableres bedre tilgang til å kunne åpne feieluke samt rengjøre i skorstein. Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. Konstruksjonen må åpnes slik at alle fire sider blir synliggjort. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk og håndløper av treverk.


 **TG 2** Innvendige trapper

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater må fornyes. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

 **TG 2** Skjevhetsmåling


Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og 10 mm i gang.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.

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

 **TG 2** Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i kjellerstue og 14 mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av rør-i-rør og kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner er plassert i vegg på bad, 1. etasje. Varmtvannsbereder på ca 198L fra 2011 plassert i bod og bereder på ca 20L fra ukjent årstall plassert i innredning på vaskerom. Hovedstoppekran for vann er plassert i bod, kjeller. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

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

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2 gjelder bereder på vaskerom:

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Skapbunnen er svekket fra tidligere. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2 gjelder eldre kobberør i bod, kjeller:

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:

1. etasje: 2,41-2,43 meter i entré og stue/kjøkken. 2,28 meter på bad og 2,37 meter i øvrige rom.

Kjeller: 1,96 meter i omkleddingsrom. 2,12 meter på soverom og 2,07 meter i øvrige rom.

Radon

TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

En downlight på kjøkken blinker, ukjent årsak. Anbefaler videre undersøkelser slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.

Ledninger mellom deler av stikkontakter på soverom i kjeller er ikke tilstrekkelig festet. Forholdet bør utbedres av kvalifisert elfagkyndig.

Observerte løse ledninger på soverom 3. Forholdet bør utbedres av kvalifisert elfagkyndig.

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

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

Røykvarslere - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.



TG 3

Rømningsveier

Det er over 1 meter fra gulv og til lysåpning i vindu. Dette tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brannslukningsutstyr

Brannslukkerutstyr er utgått / ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Brannslukningsutstyr må fornyes/vedlikeholdes.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.


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


 **TG 2** Fasader ink. kledning Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Dører og vinduer

Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt og elektronisk kodelås. Dobbel­fløyet verandadør og vinduer med karm­er av tre og to-lags isolerglass samt ett enkelt glass fra 1982, 1982 og 1988. Vindu med karm­er av tre og to-lags glass fra 2016. Eldre vindu med karm­er av tre med to-lags glass fra 2002.

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






 Vinduer Informasjon gjelder vinduer fra 80-tallet:
Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 **TG 2** Dører TG2 gjelder verandadør:
Dørblad treffer karm noe som gjør verandadør noe vanskelig å åpne/lukke. Behov for justering.

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

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein og shingel.
Pusset pipe.
Fotbeslag i metall.
Renner og nedløp i metall.

| | |
|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner |
|  | Takvindu/Overlys Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. |
|  | Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra bakkeplan. |
|  TG 2 | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) TG2 gjelder shingel: Det er registrert symptomer på elde og slitasje samt mye mose, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. |
| | Gesimsløsninger Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov. |
|  TGIU | Takgjennomføringer |
| | Skorsteiner over tak |
| | Konstruksjon |

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til syd-vendt veranda på 9 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden er målt til ca 0,88 meter.

| | |
|---|--|
|  TG 2 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales. |
|---|--|

Utvendige trapper


Trapper av betong og trekonstruksjoner.

| | |
|---|--|
|  TG 2 | Helhetsvurdering Utvendige trapper tilfredsstillende ikke krav til rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales. |
|---|--|

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår og ca 1982.
Grunnmur i betong/murkonstruksjoner og lettklinkerblokker.


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

| | | |
|--|-------------|--|
|  TGIU | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
| | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent |

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) på nord, øst og deler av syd siden av bygningen.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Svakt skrånende tomt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vann fra yttertak og bortledning

| | | |
|--|---|--|
|  TG 2 | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget anbefales etablert. |
| | Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Det er høyst usikkert om deler av grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark | Se punkt fuktmåling under "rom under terreng". |
| | Alder | Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng". |
| | | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Frittstående utebod.

Bygning i trekonstruksjoner.

Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).

Yttertak er utvendig tekket med shingel.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 13.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Kommentar - [Sluk bad, 1.etasje]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

| Kurs | | Tekst | | Forsyning | | Kabeltype | |
|------|---|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| nr. | | Art | Størrelse | Størrelse | Størrelse | Størrelse | Størrelse |
| 1 | Overtastvern | OV | 32 A | A | | | x |
| 2 | Overspenningsvern | | | | | | x |
| 3 | Pløsetopp | A1 | C 25 A | A | 14 | 2 x 6 | |
| 4 | Lys og stikk bad og inngang, samt utedokk | A1 | K 15 A | A | 10 | 2 x 2,5 | |
| 5 | Slekk kjøkken | A1 | K 15 A | A | 20 | 2 x 2,5 | |
| 6 | Oppvaskemaskin, varme kjøkken, utelys | A1 | K 15 A | A | 23 | 2 x 2,5 | |
| 7 | Stovetopp | A1 | K 15 A | A | 14 | 2 x 2,5 | |
| 8 | Soveromsvard | A1 | K 15 A | A | 17 | 2 x 2,5 | |
| 9 | Lys og stikk stue | A1 | K 15 A | A | 15 | 2 x 2,5 | |
| 10 | Ras | | | | | | x |
| 11 | Varmekabel stue kjøller | A1 | K 15 A | A | 2 | x 2,5 | |
| 12 | Varmekabel gang kjøller | A1 | K 15 A | A | 2 | x 2,5 | |
| 13 | Vv bereder | A1 | K 15 A | A | 2 | x 2,5 | |
| 14 | Ras | | | | | | x |
| 15 | Lys, stikk, varmekabel bad kjøller | A1 | C 10 A | A | 2 | x 1,5 | |
| 16 | Vaskemaskin | A1 | C 10 A | A | 2 | x 1,5 | |
| 17 | Tenkstrømmat | A1 | C 10 A | A | 2 | x 1,5 | |
| 18 | Lys, varmekabel og v.v bereder i skap | A1 | C 10 A | A | 2 | x 1,5 | |
| 19 | | | | | | | x |
| 20 | | | | | | | x |
| 21 | | | | | | | x |
| 22 | | | | | | | x |
| 23 | | | | | | | x |
| 24 | | | | | | | x |

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Kommentar - [Sluk bad, kjeller]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 15240242 | | |
| Adresse | Erlandstuveien 6 | | | | |
| Postnr. | 1178 | Sted | Oslo | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2020 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 4 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? | Gjensidige | Polise/avtalensr | 91460858 | | |
| Selger 1 Fornavn | Morten | Etternavn | Dahlen | | |
| Selger 2 Fornavn | Christine | Etternavn | Rønning | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Kan av og til bære litt lukt fra rørene i kjeller.

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

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

Firmanavn Byggmester Tron Wahl-Westreng AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Nytt bad i 1 etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn Byggmester Tron Wahl-Westreng AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Nytt bad i 1 etg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Badet ble pusset opp nylig. Dokumentasjon kan innhentes

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Var tilbakeslag av vann i kjeller før vi kjøpte. Dette ble utarbeidet av forsikringssselskapet

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

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

Firmanavn

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 Kommentar Vært litt merker på gulv i kjeller. Vi fikk en snekker til å åpne opp veggen da vi kjøpte men han kunne ikke se noe.

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 Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar Litt sprekker ute i mur på tilbygg.

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar Noe maur som kom inn igjennom vinduet ved bad nede.

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

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

Firmanavn

BBR media AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Malt fasade og byttet ut planker som var råtne.

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

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

Firmanavn

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 Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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 Kommentaar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentaar

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 Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Kjeller ble bygd ut tidligere eiere

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Vet ikke

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Maur som kom inn i sprekk/vindu ved bad nede i sommer

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3276705/okqemzgjibz>
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 Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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 juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 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 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.



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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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



Gard Peder Kopstad

DAGLIG LEDER | FAGANSVARLIG | EIENDOMSMEGLER

40 44 10 07

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no