

王

Martha Tynes' vei 77

0969 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	171

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

Martha Tynes' vei 77, 0969 Oslo

MATRIKKE

Gnr. 99 Bnr. 211 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 144 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 139 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37 kvm

AREAL

Primærrom: 139 kvm, Bruksareal: 144 kvm, BRA-i: 139 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 37 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

1971

TOMT

Festet fellestomt 153 kvm

PRISANTYDNING

5 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Blom Kjerulf Takstdato: 14.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 7 000,- pr. 01.04.24

Andel fellesformue: kr. 15 654,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 7 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 507 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 645 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 660 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 687,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalte felleskostnader pr. d.d. kr 2.687,- pr. md.

Herav:

Festeavgift 160,-

Forsikring hus + gar 465,-

Felleskostnader 1.528,-

Vedlikeholdsfond 85,-

Taklån 449,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styret opplyser: Huseiermøtet vedtok i april at det skal kreves inn kr 2 000 per måned f.o.m. juli. Pengene skal gå til bytte av vannrørene under husene. Vi har en husrekke som har lekkasje på vannrøret, og arbeider med å innhente tilbud på utbedring av dette. Foreløpig estimat ligger på mellom kr 200 000 og kr 500 000 per hus. Vi regner med at alle husene skal få nye vannrør i løpet av de neste 5-10 årene. Vannrørene er over 50 år gamle. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 047,90 pr. år

EIER

Lalaine Aquino Arman Umaguino Aquino

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Martha Tynes' vei 77 - Presentert av Daria Dymarska v/ EIE Eiendomsmegling.

Moderne og påkostet rekkehus med gjennomgående god standard. Boligen har en optimal planløsning med fire gode soverom, to stilige bad, fint toalett og to store stuer. Boligen er bygget med fokus på god romfølelse og en effektiv arealutnyttelse i alle etasjer.

Beliggenheten er naturskjønn og huset er i ett etablert og familievennlig boligområde. Fra boligen er det kort gangvei til bl.a. flere barnehager, skole, dagligvarebutikk m.m.

- Store vinduer gir rikelig med naturlig lysinnslipp
- Flere terrasser og balkonger
- Gode solforhold
- Påkostet kjøkken i 2023
- Nyere bad fra 2017 og 2018
- Underetasjen med egen inngang
- Garasjeplass

Underetasjen fremstår som utleieleilighet - denne etasjen er orginalt beskrevet som hobbyrom med boder på originale tegninger hos kommunen. Det er ikke søkt om bruksendring. Det vil være kjøpers ansvar eventuelt å søke om bruksendring.

PARKERING

En garasjeplass følger hver bolig. Leie er inkludert i felleskostnader for boligen.

Utvendig garasjeplass kan leies. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass etter gjeldende priser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Rekkehus beliggende i et veletablert boligområde på Vestli, øverst i Groruddalen. Her er det et hyggelig bomiljø og en svært sentral beliggenhet fra sameie til alle fasiliteter.

Det er gangavstand til Vestlitorget fra boligen og her finner du t-banestasjon, Narvesen og nærbutikk. Stovner senter med alle sine fasiliteter som Meny, bibliotek, vinmonopol, kiropraktor m.m ligger også med nærhet til boligen. Det satses på nye spisesteder som skal bli et nytt og sosialt møtepunkt for Stovners innbyggere med blant annet Espresso House, sushi restaurant og Gondol restaurant. Utenfor senteret er Fossumparken åpnet som har basketballbane og sandvolleyballbane.

Diverse aktivitetstilbud som kunstgressbane, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter, klatresenter og flere treningssentere finnes også i området. Oslos nyeste attraksjon heter Stovnertårnet og er også beliggende i nærområdet. Dette er en 260 meter lang gangbane som slynger seg 15 meter opp mellom trærne. Det er gratis inngang til tårnet, som holder åpent døgnet rundt. For øvrig er det kort vei til marka som med sine mange skogsveier og lysløyper åpner for gode turmuligheter sommer som vinter.

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann) tar deg videre inn til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset samt 67 til Galgeberg. Med egen bil tar du deg enkelt ut

på både riksvei 4 og Østre Aker vei til E6.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Festet fellestomt, 153 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Rekkehus over 3 plan med egen garasjeplass.

U.etg: Stue/kjøkken, soverom, trapperom, bad og bod.

1.etasje: Entré, trapperom, stue/kjøkken og bod.

2.etasje: Trapperom, bad, toalettrom og tre soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 13 kvm.

Utgang fra soverom i 2.etasje til balkong på 6 kvm.

Terrasse i underetasjen på 18 kvm.

Boligen har egen bod på 5 kvm.

BYGGEMÅTE

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Stedvis påvist bobler i malingen

Utvendig > Vinduer - 2:

Eldre vindu med naturlig slitasje

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Noe skjevheter påvist.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater:

Noe flisbom på enkelte fliser i entre. Løse fuger utbedret etter befring. Bilde erkendt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tiltak: Må rettes opp for å få TG 0 eller 1.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører:

En del av dørene kniper mot terskel.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Fire skruer hull/festebanker i dusjonen uten funksjon.

Tiltak: Bør fjernes og hull tettes forsvarlig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

Tomteforhold > Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig > Dører:

Døren fungerer fint, men etterslep av utvendig overflatebehandling.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Noe slitasje påvist.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Flislagt plate foran rørene er løs og har sprukne fliser.

Følgende forhold er markert med TG3 i tilstandsrapporten:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Lekkasjesikringsrør fra rørskapet i toalett-rommet er ikke ført inn til badet. Ved lekkasje vil lekkasjevann renne ut i konstruksjonen. Dette er svært uheldig. Mangler åpning i kasse for å synliggjøre lekkasje i bad i u.etg.

Tiltak: Må sjekkes av fagperson. Kostnadsestimat: 10 000- 50 000.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Ikke lokalisert slukkeapparat og røykvarsler

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Christian Blom Kjerulf. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats. Badet i 2.etg pusset opp av bekjente i 2017. Badet i underetg pusset opp av forsikring i 2018.

Firmanavn: Gjensidig forsikring

2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Lagt ny membran okt 2017 på badet i 2.etasje.

Firmanavn: Wergeland membran

3. Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- Ja. Kun på legging av membran.

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

- Nei. Merket noe skjev på kjøkkengulv.

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

- Ja, kun av faglært/egeninnsats. Ble utført av en familievenn som er elektriker. Omklassering av punkter på badet i 2.etg. Oppgradering av kursene på kjøkkenet i henhold til dagens bruk. Oppgradering av kursene i kjelleren i henhold til dagens bruk.

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

- Ja.

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

- Ja. Kjellerleilighet.

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

- Ja. Andre rekkehus i sameiet har hatt problemer med rotter.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 144 kvm

BODER

Boligen har en bod på 5 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Ferdigattest for oppføring av rekkehus datert 26.01.1973

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Underetasjen fremstår som utleieleilighet - denne etasjen er orginalt beskrevet som hobbyrom med boder på orginale tegninger hos kommunen.

Det er ikke søkt om bruksendring. Det vil være kjøpers ansvar eventuelt å søke om bruksendring.

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

Elektriske varmekabler på bad.

Vedovner.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiaattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -

Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 047,90 pr. år

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

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 687,- pr.mnd.

Herav: Festeavgift 160,- Forsikring hus + gar 465,-

Felleskostnader 1.528,- Vedlikeholdsfond 85,- Taklån 449,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.687,- pr. md.

Herav:

Festeavgift 160,-

Forsikring hus + gar 465,-

Felleskostnader 1.528,-

Vedlikeholdsfond 85,-

Taklån 449,-

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.:

Restgjeld:

Restløpetid:

Rentekostnader:

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 79031744

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 275 000,- Som sekundærbolig Kr. 4 845 000,-

SAMEIE

Sameie: Vestlijordet Huseierlag, Orgnr: 987548509

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett 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 besluttet 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

FESTEAVTALE

Areal: 153 kvm, Eierform: Festet fellestomt
Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Festetiden er 75 år fra 01.10.70. Leie reguleres minimum hvert 10. år. Festeavgiften ble sist regulert i 2002. Oslo Kommune har forkjøpsrett ved salg (Jfr. §13 i festekontrakten).

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte

stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 13.05.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255 vedtatt 28.07.1977, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 5 500 000,- (Prisantydning)
kr 7 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 507 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 645 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 660 750,- (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:

- Provisjon: 1 %
- Tilrettelegging: 15 900,-
- Markedspakke: 19 900,-
- Oppgjør: 7900,-

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.

OPPDRAKSNUMMER

91-24-0087

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av

akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

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

rådgivere før det legges inn bud.

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

SAKSBEHANDLERE

Daria Zuzanna Dymarska
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 46 36 40 86 / E-post: dzd@eie.no

王

Premium rådgivning

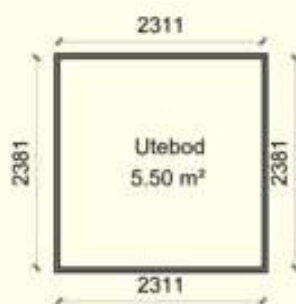
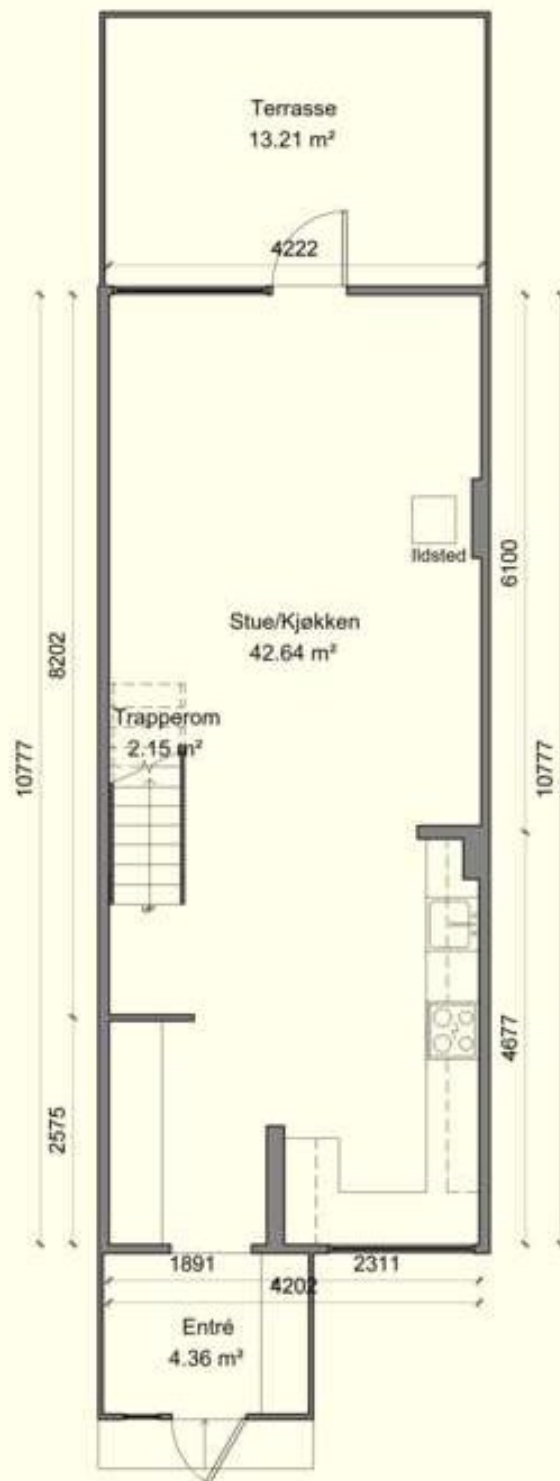
EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?









Martha Tynes vei 77

1.Etasje























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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







weber















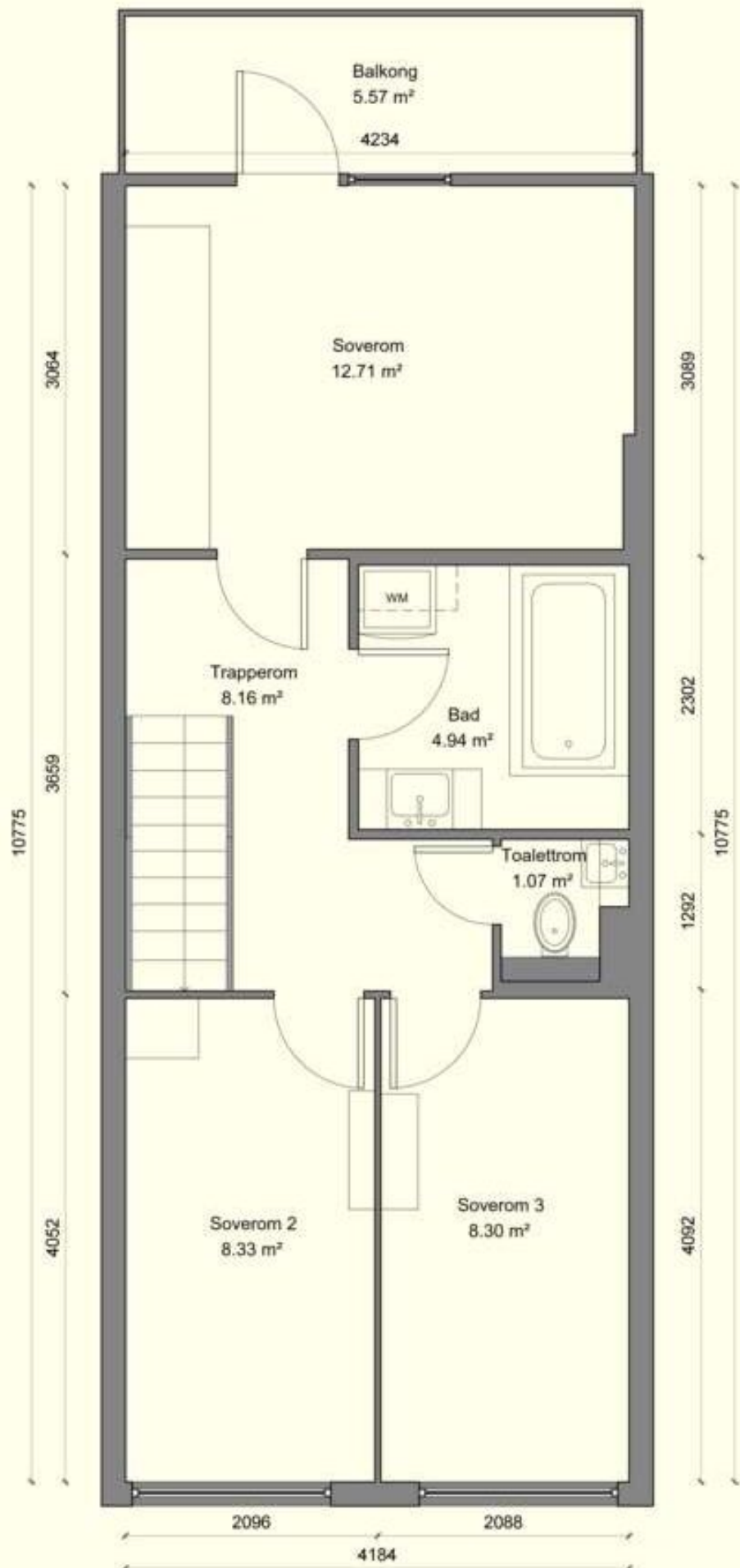
Premium rådgivning lønner seg

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

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







Martha Tynes vei 77

2.Etasje

















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

EIE eiendomsmegling





























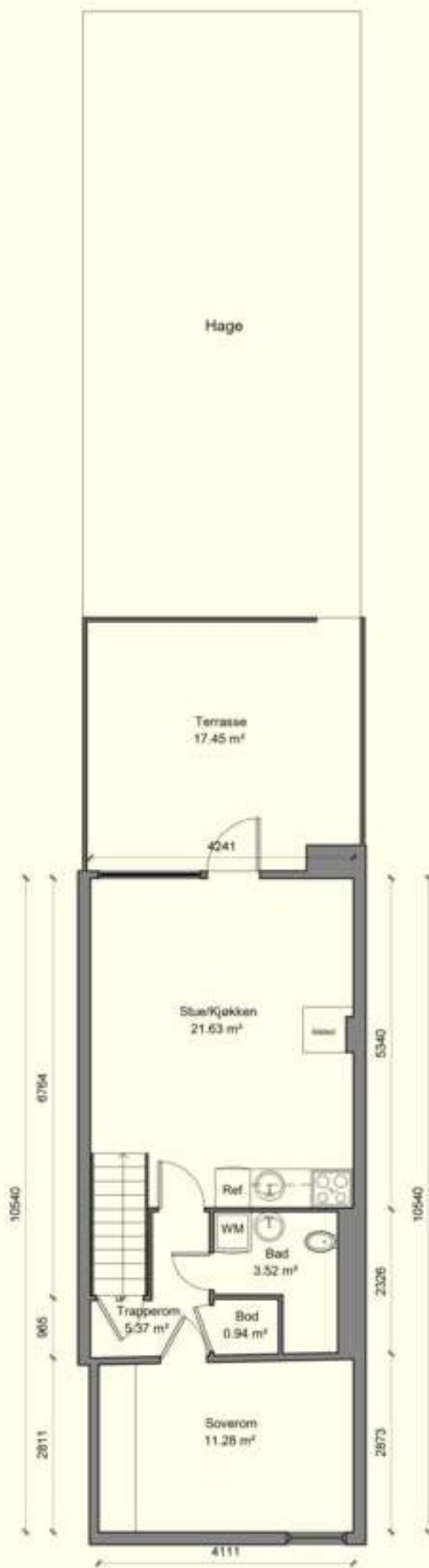
**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







Martha Tynes vei 77

Underetasje



























































Stovner
Senter







T Stovner



P
KUNDEPARKERING
Parkering kun klant med
forbeholdt parkering
venstre

♿
Parkering reservert for
behovshemmede
med lovlig adgang
til bil
Make p-til 75 minutter
100000

KIWI mini pris

7

KIWI's PRISLØFTE
"VI GIR OSS
ALDRI
PÅ PRIS!"
VI SLÅS HVIS ENESTE DAG FOR
Å VÆRE BLANT DE ALLER BILLIGSTE
KIWI mini pris
Kjøp klart, trygt og billig

KIWI's PRISLØFTE
"VI GIR OSS
ALDRI
PÅ PRIS!"
VI SLÅS HVIS ENESTE DAG FOR
Å VÆRE BLANT DE ALLER BILLIGSTE
KIWI mini pris
Kjøp klart, trygt og billig

BONUS PÅ
FERSK FRUKT
OG GRØNT
Vi tilbyr bonus på kjøp av fersk frukt og grønt



INFORMASJON & DOKUMENTER



HUSORDENSREGLER-VESTLIJORDETHUSEIERLAG

(Opprinnelig vedtatt på huseiermøte 20.04.2022. Erstatte tidligere husordensregler.)

1.

Formålet med husordensreglene

Vi er 72 huseiere som sammen utgjør et huseierlag. For å oppnå et godt bomiljø, bør vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder alle som eier, leier eller har adgang til boligene. Husordensreglene vedtas av huseiermøtet.

2.

Brudd på husordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom ikke dette fører frem, kan beboer kontakte styret ved å sende en skriftlig klage.

Styret skal tilstrebe å samle inn opplysninger fra alle parter. Det kan holdes et møte mellom klager og beboer hvor styremedlem er til stede. Det skrives et referat som begge parter signerer.

Det forsøkes å komme til en løsning. Hvis dette ikke fører frem, må den beboer som opplever brudd på reglene, selv ta saken inn til konfliktrådet.

3.

Eiers plikter ved utleie

Ved utleie av hele eller deler av boligen, skal eier gi informasjon til leietakere om Vedtekter og Husordensregler for Vestlijordet huseierlag. Eier skal gi leietaker tilgang til Vibbo slik at leietaker til enhver tid er oppdatert om meldinger fra styret.

4.

Utvendig vedlikehold

Eier skal ta vare på sitt hus slik at huset eller naboers hus ikke påføres skader eller blir forringet i verdi. Dette gjelder blant annet utvendig beising av hus, bod, gjerder, m.m.

Ved ønske om endring av farge på huset, er det ønskelig at hele rekken endrer farge samtidig. Dette kan gjøres ved at det inngås en skriftlig avtale mellom alle huseierne på rekken. Avtalen må inneholde hvilke farger som skal benyttes hvor, samt dato for når arbeidet skal være ferdigstilt og konsekvenser ved brudd på fristen. Dato bør være maksimalt 6 måneder frem i tid. Dersom en huseier ikke har utført beising innen fristen, kan malefirma engasjeres på huseiers regning. Dette bør fremgå av avtalen.

5.

Husordensregler for bruk av huset

5.1. Ro og orden i boligen

Alle huseiere plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor boligen. Naboer skal ikke forstyrres mellom kl. 23:00 og kl. 07:00; jf politivedtektene. På helgedager skal det være ro mellom kl. 00:00 og 09:00.

Det vises til Lov om helligdager og helligdagsfred av 24.2.1995, hvor det står at det på søndager og helligdager fra kl. 00:00 til kl. 23:59 ikke skal være støy. Dette gjelder blant annet gressklipping, oppussingsarbeid og annen støyende aktivitet.

Brudd på støyreglene må beboer selv ta opp med de som lager støy. Politiet kan kontaktes dersom støyen ikke opphører.

For å beholde godt naboskap, bør huseiere varsle sine naboer i forkant av støyende aktiviteter.

5.2 Utvendig orden

Tørking og lufting av tøy etc. bør foregå på skjermet veranda eller der det ikke er synlig for naboer.

Det bør ikke oppbevares ting på veranda eller henges opp noe som er til sjenanse for naboene.

Det bør ikke kastes søppel ute, heller ikke matavfall. Dette kan føre til problemer med rotter og mus for hele huseierlaget. Oppbevaring av mat i uteboder kan også tiltrekke seg rotter og mus.

Hekker og trær skal ikke vokse utover gangveiene, og huseier skal derfor klippe disse jevnlig.

Det oppfordres til å holde god orden i hagen.

5.3 Grilling på terrasser, hage og uteområder

Bruk av engangsgrill, bålpanne og annen åpen ild, er ikke i tråd med hverken forskrift om brannforebygging eller aktsomhetsnormen jf § 3, og **skal** derfor ikke brukes.

Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes så lenge beboerne utviser hensyn til sine naboer.

Kullgrill kan kun benyttes hvis den benyttes i egen hage (ikke på terrasse) hvis den står minimum 4 meter fra terrassen/huset.

Det vises til *Forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner i Oslo kommune (FOR -2015-05-20-936)*, om at det er lov å brenne rent trevirke eller kull på grillinnretninger, men kun hvis brannsikkerheten overholdes og hvis åpen brenning skjer uten å være til plage for naboer eller andre som oppholder seg i nærheten jf § 5.

Det er i tillegg en forutsetning at aktsomhetsplikten overholdes jf forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) jf § 3:

§ 3. Generelle krav til aktsomhet

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann.

Det er forbudt å gjøre opp ild eller behandle brannfarlige gjenstander utendørs under slike forhold eller på en slik måte at det kan føre til brann. Oppgjort ild må ikke forlates før den er fullstendig slukket.

5.4. Sjøppel og papiravfall

Husholdningsavfall og papiravfall skal kastes i avfallsbrønnene. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. Alt husholdningsavfall skal sorteres, jf Oslo kommunes avfallssystem.

Større avfall som møbler, koffertar, hyller, bil-deler, etc. er ikke huseierlagets ansvar, og huseier må selv sørge for bortkjøring.

Sjøppelbrønnene erstatter de gamle søppelkassene som hvert enkelt hus hadde. Sjøppelbrønnene har plass til tilsvarende mengde søppel, dvs. én sekk a140 liter pr hus pr uke. Har huseier mer søppel enn én sekk, må huseier selv sørge for bortkjøring. Dette inkluderer søppel fra leieboere.

Pappesker, kartonger etc. bør deles opp og klemmes flate eller fylles med annet avfall, slik at det er plass til mest mulig søppel i brønnene.

Det skal ikke plasseres søppel utenfor avfallsbrønnene. Er brønnene fulle må beboer selv lagre avfallet hjemme inntil brønnene er tømte.

Hvis beboere har hensatt søppel utenfor brønnene, vil de personlig måtte dekke kostnadene som huseierlaget får til fjerning av søppelet.

Handlevogner skal ikke hensesettes utenfor søppelbrønnene eller på huseierlagets område. Disse skal tas med tilbake til den aktuelle butikken av den beboer som har lånt handlevogner.

5.5 Gangveier og lekeplasser

Fotballparking, hockeyspill, o.l. er ikke tillatt på huseierlagets område.

Kjøring på gangveiene skal kun skje i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. Det skal være aktivitet ved bilen så lenge den står på området.

Alle kjøretøyer skal holde gangfart, dvs. maksimalt 10 km/t. Dette gjelder også elsykler, mopeder, sykler etc.

Alle beboere skal sørge for at gangveiene ikke blir sperret av biler (parkering eller vedlikehold), vareleveranser, sykler, søppel eller annet som kan hindre utrykningskjøretøy. Bilfører skal kunne flytte bilen i løpet av sekunder dersom det kommer et utrykningskjøretøy.

Det skal ikke kastes søppel på fellesområdet. Dette inkluderer sigarettneiper og snus.

5.6 Grøntanleggene

Det må ikke brytes av grener på busker og trær.

Utlegging av brød, avfall og lignende til fugler må ikke forekomme, da det kan trekke mus og rotter til eiendommen.

5.7 Garasjeanleggene og parkeringsplassene

Huseierlaget har egne regler for parkering.

5.8. Endringer av fasaden og felles bærende konstruksjoner

5.8.1 Fasade og grunnmur

Ved fasadeendringer bør det tilstrebes likhet i samme husrekke.

Grunnmuren til en husrekke er et eget sameie mellom husrekkens eiere. Endringer av grunnmur, slik som innsetting av vindu, må godkjennes av hele rekken. Sameier må sende byggesøknad til kommunen.

5.8.2 Større endringer

Ved større endringer både i og utenfor huset (fasade mm), er eier pliktig til å sende byggesøknad til Oslo kommune. Hver og en av oss er pliktig til å sette oss inn de regler som gjelder.

Vi viser til Oslo kommune sine nettsider: <https://www.oslo.kommune.no>

Her finner du blant annet informasjon om:

- Byggesøknad - endre fasaden (sette inn nye vinduer i yttervegg, utvide balkong, etc.)
- Byggesøknad for gjerde, levegg eller støyskjerm
- Byggesøknad for terrasse, platting, veranda eller balkong
- Byggesøknad for å beskjære eller felle tre på privat eiendom (gjelder trær som har diameter større enn 90 cm en meter over bakken)
- Byggesøknad for å endre bruken av et rom (for eksempel til utleieleilighet etc.)

5.8.3 Nabovarsel

Før du søker om å bygge noe på en eiendom, må du som hovedregel varsle naboer. Du trenger ikke å varsle når naboene i liten grad blir berørt, for eksempel når du kun skal gjøre endringer inne, eller gjennomføre mindre utvendige tiltak som naboene ikke kan se fra sin eiendom. Reglene rundt nabovarsler fremgår også av Oslo kommune sine nettsider.

6.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.

6.1 Hund skal føres i bånd på Huseierlagets område.

6.2. Lufting av hunden skal skje utenfor *Huseierlagets område*/felles grøntområder.

6.3 Hundeeier-/fører er ansvarlig for straks å fjerne hundens etterlatenskaper.

PARKERINGSBESTEMMELSER - VESTLIJORDET HUSEIERLAG

(Vedtatt på Huseiermøtet 10.3.2015 og endret 10.4.2018, 23.4.2021 og 20.4.2022)

1. Parkering på Vestlijordet huseierlags område skal primært skje i garasje. Huseiernes andel i garasjehusene følger boligen og kan ikke omsettes separat.
2. Garasjeanlegget skal brukes på en måte som ikke går ut over fellesskapet. Styret har ansvaret for garasjeanlegget, herunder el-anlegget. Den enkelte bruker har medansvar for at garasjeanlegget og el-anlegget holdes i forskriftsmessig stand. Den enkelte bruker kan ikke montere eget el-utstyr i sin garasje uten å søke styret om tillatelse. Dersom dette gjøres, kan styret kreve det ikke omsøkte utstyret fjernet for eiers/brukers regning og risiko.
3. Parkering utenfor godkjente og oppmerkede biloppstillingsplasser på Huseierlagets område er ikke tillatt.
4. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester i Huseierlaget. Huseierlagets beboere har ikke anledning til å nytte disse plassene til biler i eget eie eller bruk. Det skal til enhver tid være avsatt minimum 6 - seks - gjesteparkeringsplasser i hvert parkeringsområde. I tillegg skal alle plasser som ikke er utleid merkes som gjesteparkeringsplasser.
5. Biloppstillingsplassene kan ikke benyttes som oppstillings-/opplagsplass for campingvogner, varetilhenger, gatekjøkkenvogner e.l. Styret kan gi tillatelse for korttidig parkering (ikke campingvogn). Det er heller ikke tillatt å bruke huseierlagets biloppstillingsplasser til oppbevaring av bilvrak, avskiltede biler eller biler som ikke er i bruk.
6. Huseierlagets styre kan forlange parkeringsplassene ryddet for biler når det er behov for dette i forbindelse med vedlikeholdsarbeider, snørydding o.l.
7. Huseierlagets styre har Huseiermøtets fullmakt til å besørge feilparkerte biler o.a. fjernet fra huseierlagets eiendom for eiers/brukers regning og risiko.
8. Huseierlagets styre har huseiernes fullmakt til å løse tvister i forbindelse med bruk av parkeringsplasser og garasjeanlegg så langt dette er praktisk mulig. Tvister som ikke kan løses på denne måte, bringes inn for huseiermøtet. Huseiermøtets beslutning er endelig.
9. Huseierlagets styre administrerer parkeringsområdene (utleievirksomheten, vedlikehold etc.) etter disse retningslinjer. Huseierlagets styre kan delegere ansvaret for utleievirksomhet/skiltmerking og vedlikehold til en parkeringskomite som velges blant huseierne på ordinært huseiermøte.
10. Vestlijordet Huseierlags parkeringsområder ved garasjeanleggene i Vestlisvingen og Martha Tynes' vei er delt opp i biloppstillingsplasser etter standard kommunale mål. Plassene er merket med merkemaling og nummerskilt.
11. Biloppstillingsplassene leies ut til huseiere i Vestlijordet huseierlag etter behov, maks. to plasser pr. husstand. Ved søknad om plass, må man dokumentere at man har en bil i tillegg til den i garasjen ved å vise vognkort e.l. Det er således ikke tillatt å leie biloppstillingsplass bare for å ha en plass i reserve.

12. Dersom man disponerer to plasser, må man avse den ene dersom det blir for stor etterspørsel etter plasser. I slike tilfeller kan leieforhold sies opp med en måneds varsel regnet fra siste dag i oppsigelsesmåneden. Oppsigelse vil skje etter prinsippet "sist inn, først ut".
13. Utleie av parkeringsplass til leieboere kan finne sted på følgende vilkår:
- a. Det er ingen huseiere på venteliste.
 - b. Det er flere ledige parkeringsplasser enn det som kreves til gjesteparkering i disse bestemmelsene.
 - c. Parkeringsplassen leies ut for 3 måneder av gangen.
 - d. Prisen per måned er kr 500, og det må forskuddsbetales for 3 måneder, dvs. kr 1 500, før utstedelse av parkeringsbevis som er gyldig i 3 måneder.
 - e. Parkeringsbeviset er begrenset til et registreringsnummer og kan ikke benyttes av andre kjøretøy. Kjøretøyet må være registrert på leieboer i kjøretøyregisteret.
 - f. Når leieperioden på 3 måneder er over, vil den ikke fornyes automatisk. Det må da inngås en ny avtale dersom det ikke er andre som står på venteliste. Leietaker kan sette seg bakerst på venteliste så snart leieperioden har startet.
14. El-/hybrid-bil skal kun lades via godkjent ladestasjon levert av huseierlagets leverandører. All lading av el-/hybrid-bil via vanlige strømkontakter er forbudt og medfører brannfare.
- Brudd på disse reglene medfører at bilen kobles fra strømuttaket. I tillegg vil sameier bli belastet med kr 600 per tilfelle til dekning av omkostninger.
- Gjentatte brudd vil medføre at strømmen i den aktuelle garasjen frakobles. Elektriker-kostnader vil bli belastet sameier.
15. Leide parkeringsplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av kjøretøy som benyttes av den som har leid plassen. Dvs. huseier ved leie etter punkt 11 eller leieboer ved leie etter punkt 13. Det tillates at leietager kan låne ut plassen. Det er ikke tillatt å fremleie plassene til andre.



16570

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplan for boligfelt Bn (del av boligfelt B), del av gnr.99, bnr.7 m.fl. Tokerud, samt plan for den ubebygde del av tomten.

16570 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [197002535](#)

Vedtaksdato: 20.05.1970

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1352

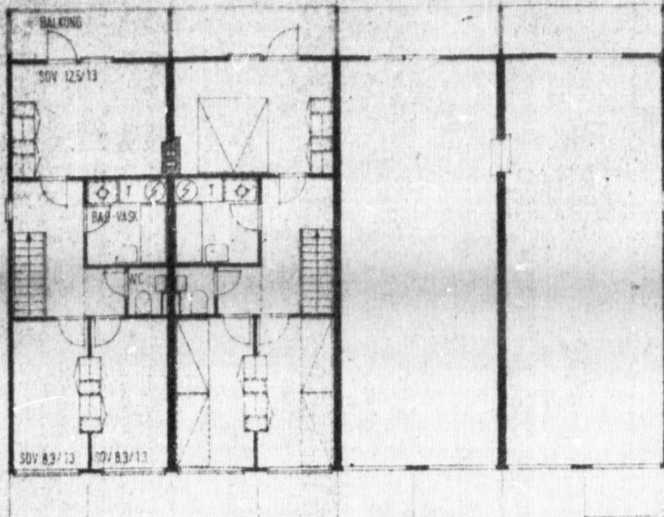
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



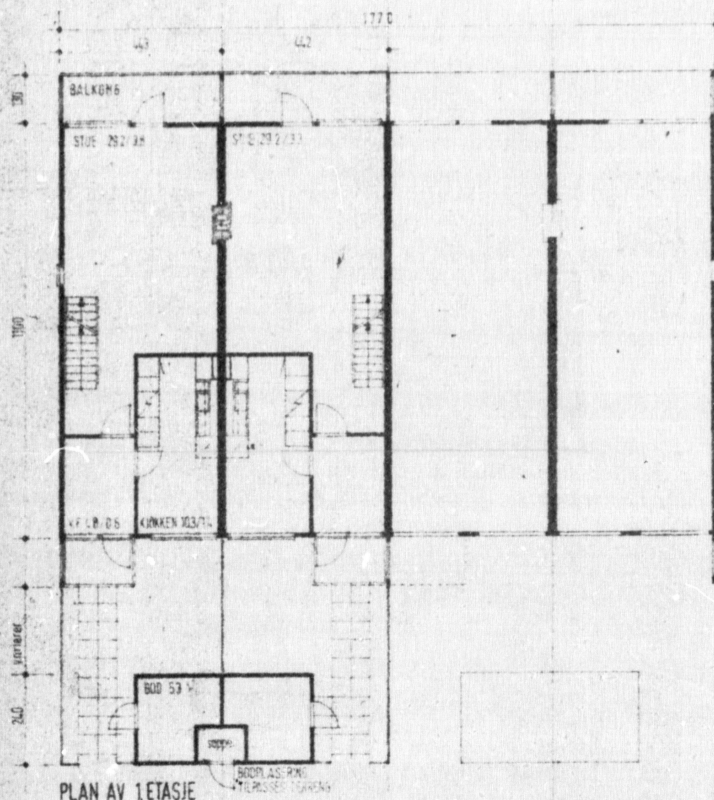
王

Premium rådgivning

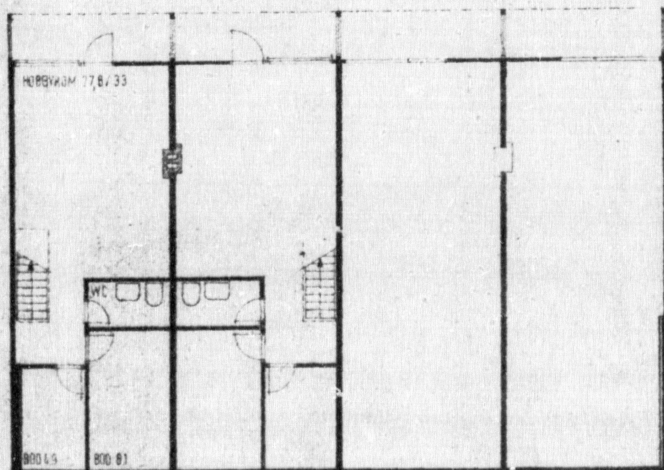
EIE eiendomsmegling



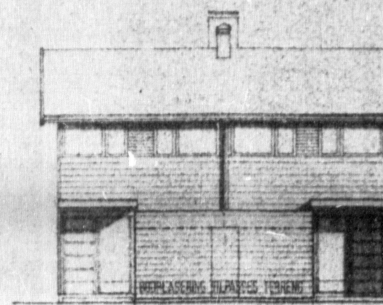
PLAN AV 2 ETASJE



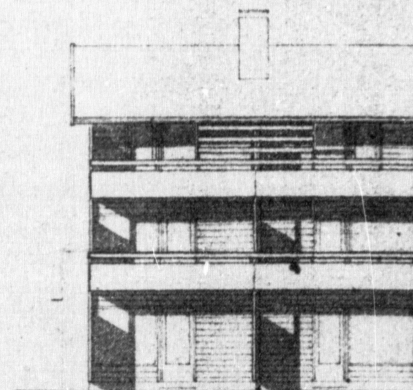
PLAN AV 1 ETASJE



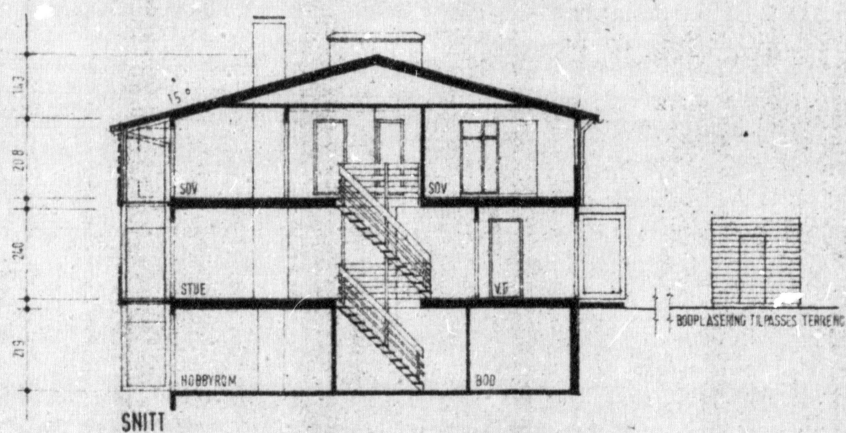
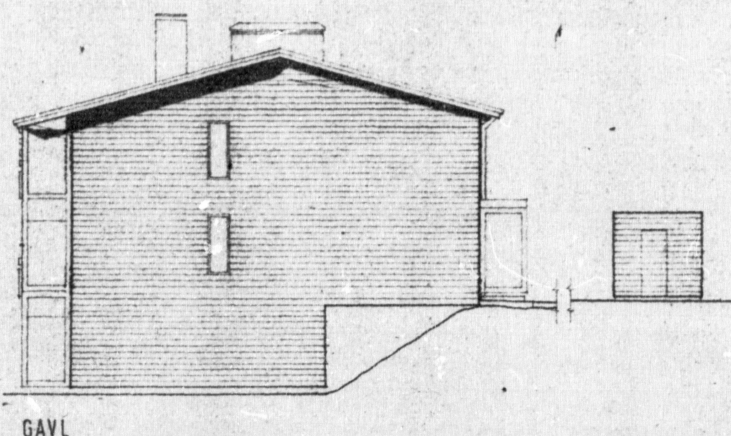
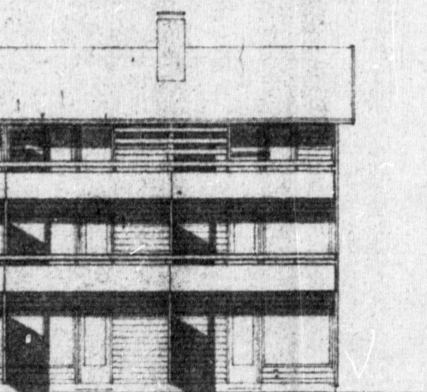
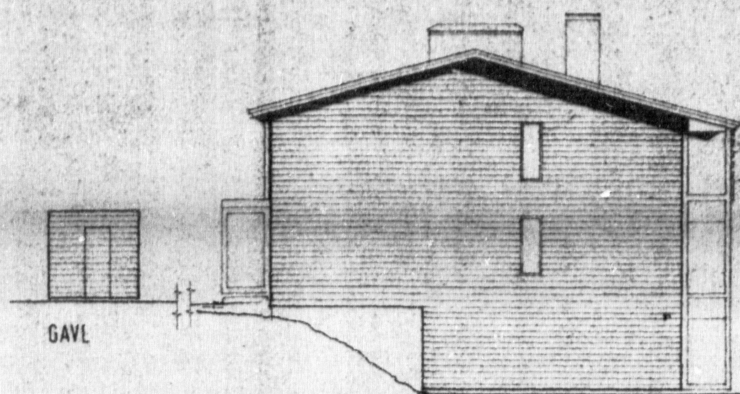
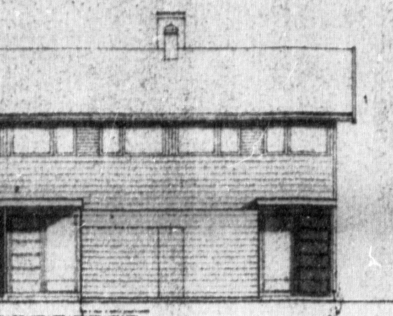
PLAN AV 0 ETASJE



FASADE INNGANGSIDE



FASADE HAGESIDE



1

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15														
DATO: REV REV. OMFATTER SIGN TEGNET 15.10 H.E. A/S SELVAAGBYGG PLANER SKITTS PÅSEDER M 1:100 TEGN. NR. 140-Bn-R47 001														
HUSTYPE R 44/21 -OAY4 HUS NR.: R47														

Tilstandsrapport

📍 Martha Tynes' vei 77, 0969 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 211

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 18554-1553

Referansenummer: JP1186

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt holdt med normal bruksslitasje. Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt.

soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus fundamentert med såle til antatt faste masser. Yttervegger med bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Etaskjeskille i trekonstruksjon. Saltakkonstruksjon teknet med papp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

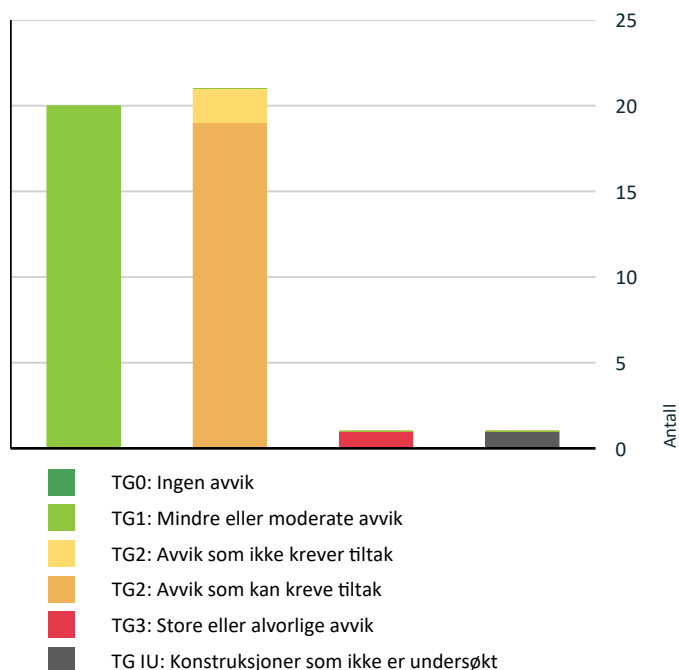
Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er utført et tilbygg (entredel) som ikke fremkommer av tilsendt tegning fra megler. Tegninger som er tilsendt er uten romnavn, men det antas at dagens soverom opprinnelig har vært bod. Dette utløser bruksendring av rommet. Dette er ikke utført. Bad var opprinnelig toalett-rom i underetasjen.

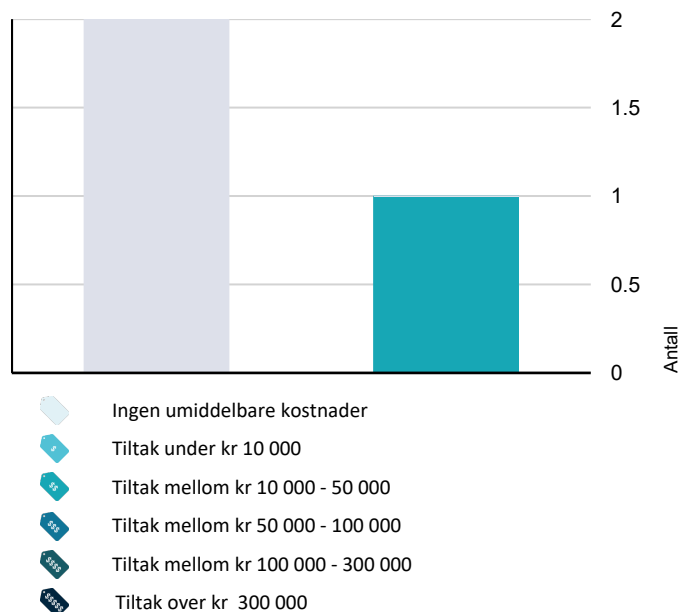
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og er derfor kun vurdert ut i fra alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Plastbelagte renner og nedløp og pipebeslag.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

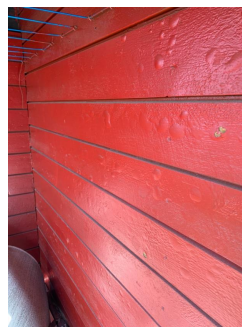
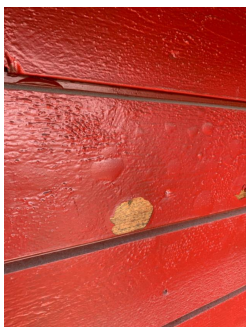
- Det er avvik:

Stedvis påvist bobler i malingen. Årsak er trolig linolje basert maling som ligger i bunn som var vanlig på den tiden det ble bygget. "Tett" maling er påført i senere tid som gjør at linoljemalingen "koker" under ny overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterkledning fungerer med avviket, men det vil vedvare. Panel må enten slipes helt ned eller skiftes ut for å unngå bobler.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vindu med naturlig slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.

! TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Terrassedør nede er fra 2005.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

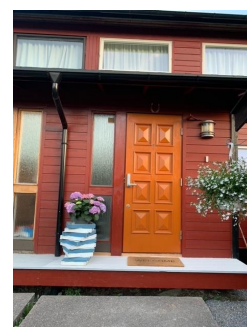


! TG 1 Dører

Bygningen har malt teak hovedytterdør.



Trenger overflatebehandling



Malt etter befaring.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stuen i underetasjen til syd-vendt terrasse i trekonstruksjon. Oppmålt til ca 18m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter påvist.

Etterslep av overflatebehandling befaringsdagen. Eier har overflatbehandlet etter befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenter bør sjekkes grundigere.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Utgang fra hovedsoverom til syd-vendt balkong i trekonstruksjon. Oppmålt til ca 6m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er avvik:

Etterslep av overflatebehandling befaringsdagen. Eier har overflatbehandlet etter befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd-vendt terrasse i trekonstruksjon. Oppmålt til ca 13m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Etterslep av overflatebehandling befaringsdagen. Eier har overflatbehandlet etter befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Gulv med laminatgulv. Flislagt entré og i badene.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badene.

Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

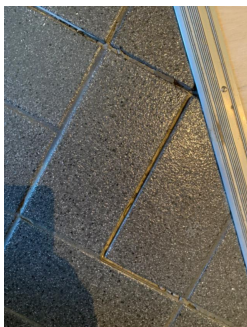
- Det er avvik:

Noe flisbom på enkelte fliser i entre. Løse fuger utbedret etter befring. Bilde erkendt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig at fliser kan løsne. Årsak er trolig uegnet underlag.



Bilde fra befaringsdagen. Fuger er utbedret. Fortsatt bom på enkelte fliser.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Noe "kul" på gulv i stuen.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i begge stuen.



Vedovn i kjellerstuen



Sotluke i kjellerstuen.



Vedovn i stuen.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Liggende gelender gjør det enkelt for barn å klatre. Bør sikres mot dette.

Tilstandsrapport



Like under kravet på 90cm. Men såpass lite under at det er lite hensiktsmessig å gjøre tiltak



Kravet er 10cm åpning. Det er også liggende gelender som gjør det enkelt å klatre på.



Mangler håndløper



Mangler håndløper

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i underetasjen og malte fyllingsdører og formpressede dører i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del av dørene kniper mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del av dørene trenger justering.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble renoveret etter en vannskade i 2018. Skaderapport er fremvist.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

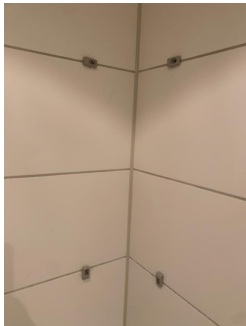
- Det er avvik:

Fire skruehull/festebranketter i dusjsonen uten funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fjernes og hull tettes forsvarlig.



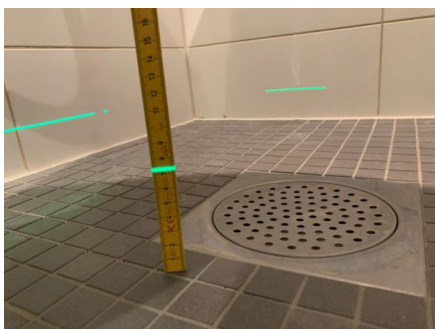
Hull må tettes med egnet tettemasse.

[UNDERETASJE > BAD](#)

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Årstall: 2018



[UNDERETASJE > BAD](#)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Plastsluk



Synlig slukmansjett

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

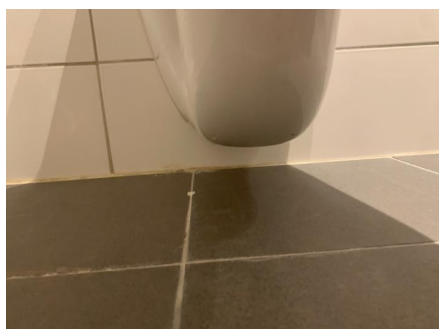
Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



Hull bør etableres under wc for å synliggjøre evt lekkasjevann

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bod. Fuktkmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura fremvist for membran.
Ellers er det utført av venner og bekjente som er fagfolk i følge eier.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD



Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2.

Vurdering av avvik:

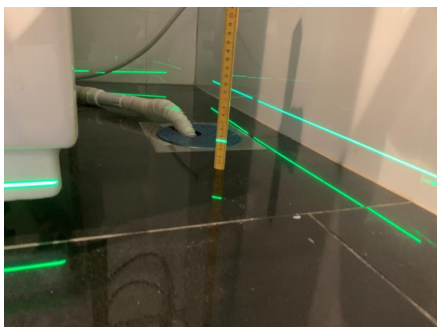
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet vil kunne fungere med dagens dusjløsning som er et lukket dusjkar kabinett, men det anbefales tiltak. Det gjøres oppmerksom på at ved så lite fall er det uheldig ved en evt. lekkasje.

Tilstandsrapport



Lite fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.



Enkelte områder med tilnærmet flatt gulv.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2017



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Det mangler tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l soverom . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 32.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

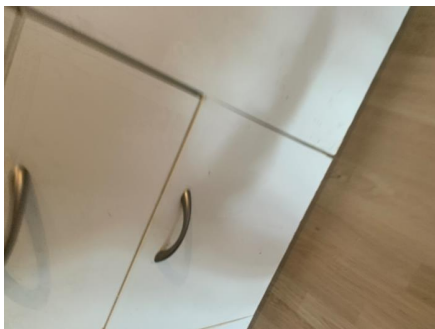
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Rørapplegget kjøkken. Waterguard bør monteres.



Påvist slitasje på fronter.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

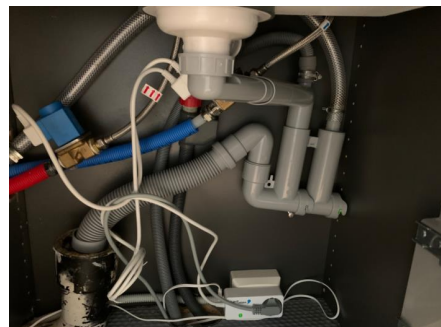
Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro, kjølfrys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt kompositt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversiktsbilde



Følerløeding for waterguarden bør tapes til underlaget som tiltenkt. Gjelder også under kjøkken, bør sjekkes om dette er utført.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Flislagt plate foran rørene er løs og har sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anses som kosmetiske forhold.

God tilluftsspalte bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, plassert i toalett-rom bak flislagt plate. Fra 2018. Hovedstoppekran plassert i luke i bad i underetasjen.

Hovedstokker fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger på rør fra byggeår.

Lekkasjesikringsrør fra rørskapet i toalett-rommet er ikke ført inn til badet. Ved lekkasje vil lekkasjevann renne ut i konstruksjonen. Dette er svært uheldig. Mangler åpning i kasse for å synliggjøre lekkasje i bad i u.etg fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tiltak:

Lekkasjesikringsrør fra rørskapet i 2. etasje anses som strakstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rør fra rørskap må føres til bad.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Noe nye internrør. Noe fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

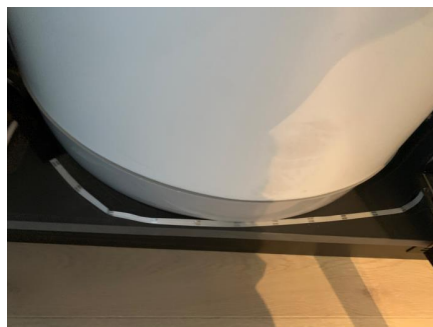
TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, ukjent alder, men av nyere årgang. Plassert i garderobeskap ved entré.

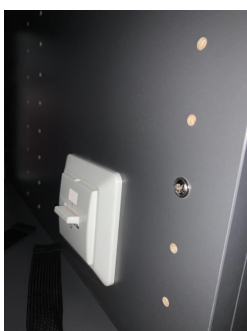
Tilstandsrapport



Bereder på ca 200 liter



Lekkasjesikrings føler.



Tilfredstillende el. tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Ja Det er i følge eiers egenerklæringsskjema utført en del elektriske arbeider i boligen. Det finnes ikke dokumentasjon på dette. Prøv å innhent dokumentasjon om mulig.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger full dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har trolig betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdert ut i fra tilgjengelige steder.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

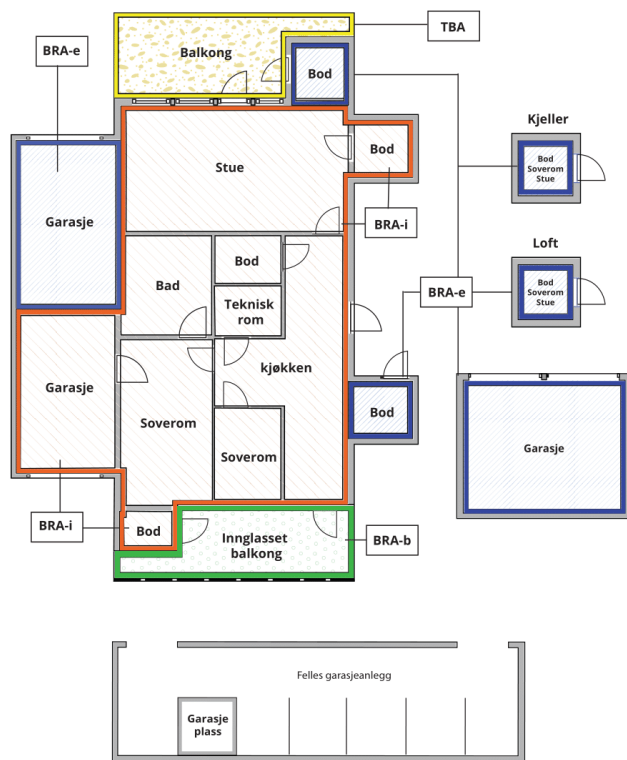
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	44			44	18		44
1. etasje	50	5		55	13		55
2. etasje	45			45	6		45
SUM	139	5			37		144
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken , Soverom , Trapperom , Bad , Bod		
1. etasje	Stue/kjøkken , Entré , Trapperom	Bod	
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Trapperom , Toalettrom		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er utført et tilbygg (entredel) som ikke fremkommer av tilsendt tegning fra megler. Tegninger som er tilsendt er uten romnavn, men det antas at dagens soverom opprinnelig har vært bod. Dette utløser bruksendring av rommet. Dette er ikke utført. Bad var opprinnelig toalett-rom i underetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget metode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.
Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommet i underetasjen er montert for høyt på vegg. Vinduet er for lite som rømningsvei og har for lite dagslysflate.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	138	1
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Arman Umaguino Aquino	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	211		0	152.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Martha Tynes' vei 77

Hjemmelshaver

Aquino Arman Umaguino, Aquino Lalaine,
Vestljordet Huseierlag, Oslo Kommune

Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Boligselskap

Vestljordet Huseierlag

Felles formue

Kr. 15 654 31.12.2023

Forretningsfører

Obos eiendomsforvaltning as

Felles gjeld:

Kr. 7 000 01.04.2024

Organisasjonsnr

987548509

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med litt plen og prydbusker. Pent opparbeidete fellesarealer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	79031744			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JP1186>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER FOR VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Vedtatt på huseiermøtet 4.4.2000, endret på huseiermøte 12.4.2007
Endret på ordinær generalforsamling 05.03.2012, 10.3.2014, 04.04.2016, 03.04.17,
10.04.2018, 20.03.2019 og 30.04.2020

§ 1

Formålet med huseierlaget er å etablere en god organisering av selvstendige huseiere som selv ønsker å bo i huseierlaget. Det at huseierne selv ønsker å bo i huseierlaget er av avgjørende betydning for å skape et godt bomiljø. Boligene i huseierlaget er ment som primærbolig for huseierne og skal ikke benyttes til korttidsutleie. Bruk av boligene som har preg av næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 2

Huseierlaget består av 72 medlemmer utgått fra gnr. 99, bnr. 62, Oslo fra bnr. 141-212. Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestlijordet Borettslag. Nåværende og fremtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestlijordet Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

§ 3

Den enkelte huseier har full rettslig råderett over sin bolig og bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og framleier.

Overdragelser/ framleier kan bare skje til fysiske personer.

§ 4

Huseierlagets styre skal legge forholdene til rette for et forsvarlig vedlikehold av fellesanlegg innen rammen av vedtatt budsjett i Huseierlaget. De enkelte huseierne skal rapportere til vedlikeholdsansvarlig (evt. Styret) om forhold som hører inn under felles utvendig vedlikehold.

Ledningsnettets på så vel fellesarealet som på samtlige av de øvrige eiendommer utgjør en del av Huseierlagets felles-anlegg, og huseierne kan ikke på sin eiendom iverksette tiltak som hindrer eller vanskeliggjør den forutsatte bruk av ledningsnettets. Til ledningsnettets hører hovedledninger, kummer og stikkledninger inn til den enkelte bolig. Fra inntakspunktet i boligene har huseierne ansvar for vedlikehold og utskifting.

Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak, takrenner og nedløpsrennene fra takrennene og ned til bakken (10-15 cm over bakken). Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak, takrenner og nedløpsrenner på rekkehusene. Kostnadene dekkes ved låneopptak i regi av huseierlaget og samtlige huseiere er forpliktet til å betale kostnadene ved takrehabilitering gjennom økte fellesutgifter eller gjennom å foreta en engangsinnbetaling tilsvarende 1/72 av kostnadene ved takrehabiliteringen.

Dersom man ønsker å skifte vinduer eller verandadører (gjelder ikke utgangsdør) skal de være utseendemessig lik de gamle. Skal annen type velges, må alle innenfor en rekke være enige.

§ 5

Fellesanlegg i eiendommen må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Huseierne har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, reparasjon og vedlikehold.

Huseierne er også solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt, forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal. Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 20.12.1982, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 6

Fellesutgiftene tilknyttet driften av Vestlijordet Huseierlag betales med et likt beløp per bolig, med unntak av den delen av fellesutgiftene som går til dekning av huseierlagets forsikringspremie. Forsikringspremien fordeles på huseierne i henhold til den differensieringen av premien pr bolig som forsikringsselskapet foretar. Denne delen av fellesutgiftene justeres hvert år etter polisefornyelse. Justeringen skal tilsvare premieendringen.

Huseiermøtet fastsetter beløpet på de øvrige fellesutgiftene og summen betales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier.

Ved fastsettelsen av fellesutgiftene skal det tas høyde for uforutsette utgifter. Huseierlaget skal til enhver tid ha oppsparte midler til vedlikehold.

Fellesutgiftene består av gårdslys, vedlikehold, reparasjoner, snørydding, styregodtgjørelse, forsikringspremie, festeavgift for fellesareal osv.

Alle huseiere/ medlemmer av Vestlijordet Huseierlag er forpliktet til å være med på huseierlagets felles bygningsforsikring.

§ 7

Huseiermøtet er øverste myndighet i huseierlaget. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Sammen med innkallingen, som skal sendes ut skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, skal det vedlegges til huseierne årsrapport, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsrapport fra Styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg av styremedlemmer og øvrige tillitsvalgte
6. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen

Saker som en huseier ønsker behandlet på Huseiermøtet, skal sendes skriftlig senest 31 dager før møtet. Styret plikter å sørge for at informasjon om møtetidspunktet sendes huseierne i god tid, slik at ovennevnte innsendingsfrist kan overholdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som ovenfor nevnt. Likeledes skal ekstraordinært huseiermøte avholdes når minst 15 av huseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8

I Huseiermøtet har hvert medlem en stemme. Huseieren har rett til å møte med fullmektig. Huseiermøtet ledes av den som Huseiermøtet velger til møteleder.

§ 9

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

For endring av vedtektene kreves minst 2/3 flertall. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet.

§ 10

Huseierlaget skal ha et styre som består av en formann, tre styremedlemmer og en varmann. Styret kan bare velges blant huseierne, med unntak av styreleder som kan velges eksternt. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år. Valg av styrets medlemmer og varmann foretas av Huseiermøtet.

Dersom det avholdes fysiske styremøter, har styremedlemmene plikt til å møte opp fysisk på styremøtene. Har et styremedlem forfall og det finnes varamedlem for ham eller henne, skal varamedlemmet innkalles.

Dersom et styremedlem får en endring i sin livssituasjon som gjør det vanskelig å delta i det daglige styrearbeidet, eller et ordinært styremedlem selger sin eiendom i Huseierlaget, skal styremedlemmet varsle styret om at vedkommende trekker seg fra sitt styreverv. Et varamedlem i styret vil da rykke opp til ordinært styremedlem.

§ 11

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Huseiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 12

Huseierlaget forpliktes utad ved underskrift av styreleder.

§ 13

Til ordinært og ekstraordinært Huseiermøte kan hver av de fremmøtte huseiere ha med seg inntil én fullmakt.

§ 14

Pensjonister over 70 år fritas for obligatorisk dugnads- og vaktmestertjeneste i Huseierlaget.

§ 15

Opphevet på huseiermøtet 20.03.2019.

§ 16

Den enkelte huseier har ansvar for vedlikeholdet på egen eiendom, både bolig og utomhusanlegg. Huseier har ansvar for å holde hus og eiendom i god stand. Huseierlagets ansvar for vedlikehold på den enkelte huseiers eiendom er uttømmende regulert i vedtektenes § 3.

§ 17

Boligen skal brukes som bolig for huseieren. Boligen skal ikke brukes til næring. Det er ikke tillatt å dele opp rekkehusene i mindre enheter og videreutleie disse. Det skal likevel være tillatt å etablere en utleieleilighet i kjelleren såfremt de offentligrettslige krav til etableringen av slik utleieleilighet er oppfylt.

§ 18

Det er ikke tillatt å bruke rekkehusleilighetene til AirBnB eller annen tilsvarende romutleie til næringsformål

§ 19

Vedtak som fattes i ordinært eller ekstraordinært Huseiermøte skal gjennomføres i budsjettåret, med mindre teksten sier noe annet. Hvis prosjektet ikke gjennomføres i budsjettåret, skal det forelegges for neste Huseiermøte til fornyet behandling.

§ 20

Huseierlaget skal ha en vedlikeholdsansvarlig som skal ha følgende oppgaver:

- Registrere vedlikeholdsbehov
- Rapportere til styret for å få godkjenning for arbeidet som skal utføres
- Få utført godkjent vedlikehold
- Planlegge og gjennomføre dugnader i samarbeid med styret

Vedlikeholdsansvarlig får godtgjørelse avhengig av innsats. Styret foreslår størrelse på godtgjørelse til vedlikeholdsansvarlig for ordinært huseiermøte, basert på vedlikeholdsansvarliges innsats siden forrige ordinære huseiermøte.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240087
Adresse	Martha Tynes' vei 77		
Postnr.	0969	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år 10 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Vestljordet huseierlag/Gjensidig forsikring	Polise/avtalenr 79031744
Selger 1 Fornavn	Lalaine	Etternavn	Aquino
Selger 2 Fornavn	Arman Umaguig	Etternavn	Aquino

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Gjensidig forsikring

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet i 2.etg pusset opp av bekjente i 2017.
Badet i underetg pusset opp av forsikring i 2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Wergeland membran

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt ny membran okt 2017 på badet i 2.etg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Kun på legging av membran

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

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

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Merket noe skjev på kjøkkengulv
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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 Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kjellerleilighet

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

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Andre rekkehus i sameiet har hatt problemer med rotter.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

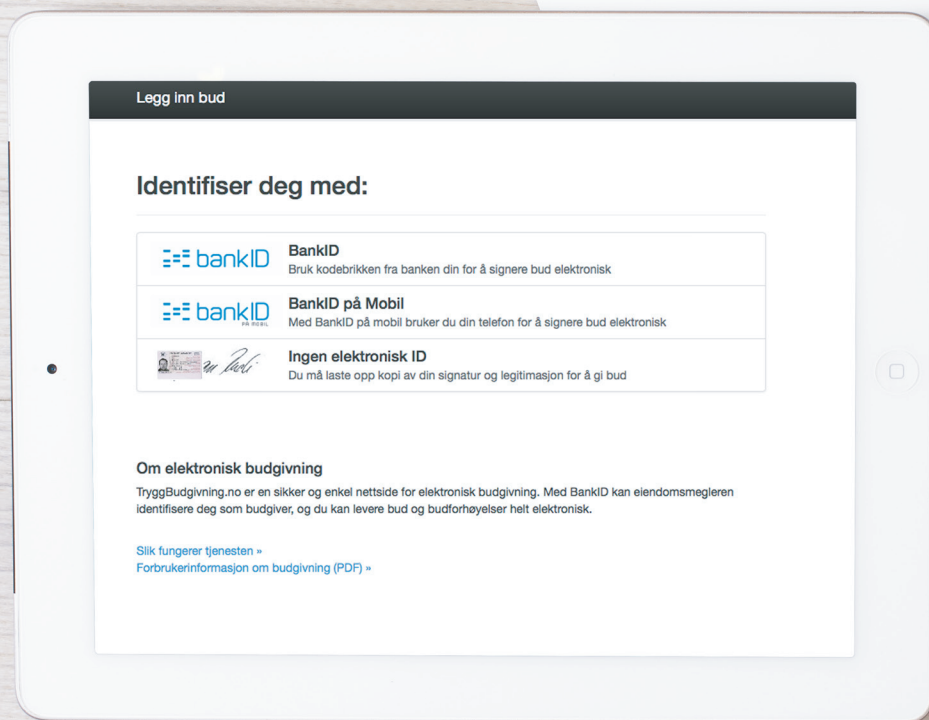
buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263018/amxdaxeoeq>
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 avvike 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.



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](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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.

eiemeglerbooking.no



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