



Æ

Furuveien 16

0667 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Synne Eide Lunde

EIENDOMSMEGLER

93 09 61 10

sel@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	138
Kort om oss	189

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

Furuveien 16, 0667 Oslo

MATRIKKEL

Gnr. 144 Bnr. 80 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 240 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 240 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

Areal og fordeling pr. etasje: Hovedhuset:

2. etasje: 72 kvm BRA-i

1. etasje: 90 kvm BRA-i

Underetasje: 24 kvm BRA-i

Areal og fordeling pr. etasje: Anneks:

2. etasje: 21 kvm BRA-i

1. etasje: 33 kvm BRA-i

Hovedhuset går over 3 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etasje: Gang, soverom, stue, spisestue, bad og rom benyttet som soverom

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, rom som benyttes som soverom, bad og bod

Underetasje: Trapperom, vaskerom og bod

Annekset går over 2 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etasje: To rom som benyttes som soverom.

1. etasje: Entré, stue/ kjøkken og bad

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Uthus, omtalt som anneks er ikke godkjent til beboelse.

Det er ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

AREAL

Primærrom: 172 kvm, Bruksareal: 186 kvm, BRA-i:240 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

1910

TOMT

Eiet tomt 571 kvm

PRISANTYDNING

10 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stian Christensen Takstdato: 12.03.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,-))

kr 263 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 763 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 778 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: kr 22 584 pr. år for 2023

Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing.

Den totale årlige kostnaden vil

varierte etter eget forbruk. Kommunale gebyrer er en

kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer

fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet

gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Kommunal eiendomsskatt: kr 8 907 pr. år for 2023

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført

eiendomsskatt på boliger og annen fast

eiendom. Eiendomsskatten utgjør 3 promille av

eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget.

Bunnfradraget for 2023 er på inntil 4 millioner kroner. Se

kommunens nettsider for mer

informasjon.

Årlig veiavgift kr 350 i Høyenhall vel.

EIER

Bernt Oscar Halvorsen

Beskrivelse

PARKERING

Det er parkering på egen tomt.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Furuveien 16. Et oppussingsobjekt med stort potensial med en attraktiv og sentral plassering på Høyenhall, som tilhører bydel Østensjø i Oslo kommune. Området er velutviklet og familievennlig, med en rekke fasiliteter og tjenester innen rekkevidde, inkludert skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport.

Nærheten til Manglerud Senter og Bryn Senter gir beboerne tilgang til et variert utvalg av tjenester og butikker, inkludert klesbutikker, kafeer, postkontorer, banker, helsefasiliteter og dagligvareforretninger som Rema 1000, Kiwi og Nærbutikken Konows gate, som tilbyr søndagsåpne muligheter.

For de som verdsetter en aktiv livsstil, er det flere treningssentre i nærområdet, inkludert Fresh Fitness Manglerud, FitnessRoom Kværnerbyen, Sats Ryen og Sats Kampen.

Området byr også på rekreasjonsmuligheter, som Svartdalsparken og Alnastien, en naturskjønn tursti langs Alnaelva, som strekker seg til Lillomarka, Brynseng og Kværnerbyen. Ekeberg med sine rekreasjonsmuligheter som skulpturpark, ridesenter, minigolf og dyrepark, er også i nærheten, samt populære spisesteder som Ekebergrestauranten med fantastisk utsikt over byen.

Fra boligen er det kort vei til Høyenhall skole med 1.-10. klasse, kun 12 minutter å gå. Manglerud skole er også kun er ruseltur unna, samt Oppsal Arena med både kunstgressbane, friidrettsbane og innendørs bane.

Naturelskere vil sette pris på nærheten til Østensjøvannet med sitt varierte dyreliv, Østmarka med sine mange turstier året rundt, samt Nøkle vann som tilbyr muligheter for bading, fiske og utleie av kanoer og kajaker om sommeren.

Offentlig transport er tilgjengelig med hyppige buss- og T-baneforbindelser. Busslinje 70 fra Svartedalsveien tar deg til sentrum på omtrent 10 minutter, mens Høyenhall T-banestasjon, kun en 5-minutters spasertur unna, tar deg til sentrum på ca. 12 minutter. Med bil tar det ca. 9 minutter til Oslo Sentralstasjon og ca. 35 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Det er også togforbindelser fra Brynseng.

TOMT

Eiet tomt, 571 kvm i henhold til arealbekreftelse i Oslo kommune.

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.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Stian Christensen:

Hovedhus:

Boligen har støpt gulv mot grunn.

Gulvsystemer:

Grunnmur av betong og naturstein. Etasjeskillere og bærende vegger av trekonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjoner:

Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein og takpapp.

Renner og nedløp av metall.

Rom for varig opphold:

Takhøyder målt til: 1,90 - 1,93 meter i kjeller.

2,61 - 2,70 meter i 1. etasje.

1,65 - 2,76 meter i 2. etasje.

Til informasjon:

Kjeller og deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Tomannsbolig over to etasjer samt underetasje og loft.

Underetasje består av trapperom, vaskerom og boder.

1.etasje består av entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og bod.

2.etasje består av gang, soverom, stue, peisestue, bad og rom benyttet som soverom.

Uinnredet kaldtloft.

Anneks:

Boligen har grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Saltak i tre

kledd med takstein og takpapp. Renner og nedløp av metall.

Dører og vinduer ra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og dobbelt glass.

Oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Anneks over to etasjer.

1.etasje består av entré, stue/ kjøkken og bad.

2.etasje består av to rom benyttet som soverom.

Rom for varig opphold:

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,73 - 2,85 meter i 2. etasje.

1,63 - 2,22 meter i 1. etasje.

Til informasjon:

1. etasje og 2. etasje har stedvis en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom - vaskerom hovedhus:

Helhetsvurdering. TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Eldre sluk uten klemring.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Vannrør, sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet vegger av mur/betong. Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering: kr 100 000 - 300 000.

Brann: Hovedhus og annekset:

Det er ikke røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter i boligen. TEK10 og nyere forskrifter setter krav til fast strømtilkobling til røykvarslere. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Yttervegger inn fasader og konstruksjon - Hovedhus:

Konstruksjon: TG2.

Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende

konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at

utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

Fasade inn kledning :TG3.

Panel er stedvis råteskadet eksempelvis ved vindu på sydvegg, nordvegg og østvegg

2.etasje. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke

registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak

kan iverksettes ved behov.

Panel er malingsslitt. Overflatebehandling må påregnes.

Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad.

Utskiftninger må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom: Bad 1. etasje Hovedhus:

Bad fra ukjent årstall. Det er ikke tatt hulltaking, det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik ved fuktmåling.

- Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

- Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes

- Overflater vegger: Det er riss/sprekker i veggflis og flisfuger ved sjakt. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Moderat fuktskade påvist ved vindu. Utbedring bør påregnes.

- Overflater himling: Det er sprekker i plateskjøter.

Fukt/kondensproblematikk i tiliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Forholdet bør utbedres.

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd i gulvfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet.

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel bør være 25 mm.

- Avløpsrør (ink. sluk): Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Våtrom - Bad 2.etasje Hovedhus:

Bad fra 2022.

- Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

- Overflater vegger: Det er riss/sprekk i veggflis ved innfesting til dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Vindu bør skjermes.

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Våtrom - Bad Anneks:

Bad vurdert til å være fra 1999.

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis

og underlag. Utbedring bør vurderes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan

derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av

slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Servant har krakkelering/ riss. Utskifting anbefales.

Downlights er defekt. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Hovedhus:

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

- Overflater gulv: Synlige fuktmerker foran kjøleskap. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

- Innredning: Svelleskader i skjøt på benkeplate. Utskiftning bør påregnes.

- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Kjøkken - Anneks:

Åpen kjøkkenløsning mot stue.

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Ventilering med avtrekk og tilluft må etableres.

- Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil.

- Vannrør Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

- Innredning Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

- Avløpsrør Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Øvrige rom - Hovedhus:

Gulvflater belagt med fliser, parkett og vegg-til-vegg teppe.

Vegger av tapetserte flater. Himlinger med himlingsplater. Glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré.

- Overflater vegger: Vegger bærer preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling.

- Overflater gulv: Gulvet bærer preg av slitasje.

Øvrige rom- Anneks:

Gulvflater belagt med fliser, laminat, parkett og heltregulv.

Vegger og himlinger av malte flater og panel. Profilerte innerdører.

- Helhetsvurdering: Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Svertesopp påvist i hjørne nederst på vegg.

Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende.

Tilfredsstillende ventilasjon må etableres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) -

Underetasje Hovedhus:

-Helhetsvurdering: Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader. Flater bærer preg av slitasje. Overflatebehandling må påregnes.

Loft - uinnredet / råloft - Hovedhus:

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i trapperom 2. etasje.

- Overflater vegger/undertak: Fuktmerker observert på/ved skorstein. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik

at tiltak kan iverksettes dersom behov.

- Kontroll av diffusjonssperre: Det vurderes at det ikke er etablert dampspærre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig - Hovedhus:

Skorstein fra byggeår. Teglsteinspipe. Peisovn i stue 1. og 2.

etasje og i kjeller. TG2 er satt grunnet alder på pipeløp. Ukjent eventuell oppgraderingshistorikk.

Innvendig trapp - Anneks:

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater må fornyes.

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet.

Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen.

Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Etasjeskiller - Hovedhus:

Etasjeskille av tre. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i 1.- og 2.etasje.

Etasjeskiller - Anneks:

Etasjeskille av tre. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue/spisestue, 38 mm i stue, 15 mm i soverom.

Teknisk anlegg og VVS -Hovedhus:

- Varmtvannsbereder: TG2 er valgt på grunn av alder. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning.

- Vannrør: Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

-Annet: er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

Usikkert om varmpumpe fungerer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Teknisk anlegg og VVS -Anneks:

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på ca. 110 liter fra ukjent årstall plassert i kjøkkenskap. Oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. TG1.

Elektrisk anlegg - Hovedhus:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen har hovedsakelig synlig elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert

etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Elektrisk anlegg - Anneks:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har synlig elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:

Ukjent, ikke tilgjengelig for inspeksjon

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks:

- Konstruksjon: Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. TG1.

- Fasader ink. kledning: Panel er stedvis malingslitt.

Overflatebehandling må påregnes. TG2

Dører og vinduer - Hovedhus:

- Vinduer: Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1985, 1984, 1983. To-lags glass fra 1983, 1974. Blyglass fra ukjent årstall. Enkle glass fra ukjent årstall. Koblet glass vurdert til å være fra byggeår. Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling.

- Dører: Ytterdør med tre-lags glass fra 1983. Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling.

Dører og vinduer - Anneks:

- Vinduer: Vinduer med karmen av tre og dobbelt glass, ukjent årstall. Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling.

- Dører: Dører og vinduer fra ukjent årstall. Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling.

Yttertak - Hovedhus:

Taktekking fra ukjent årstall.

- Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan og fra tak på tilbygg/inngangsparti.

- Tekking (undertak, lekter og ytterteking): Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

- Konstruksjon: Fuktskjolder observert på innvendig side ved pipeløp. Kan indikere utett yttertakteking. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasje inn i konstruksjonen bør påregnes.

_ Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Det er registrert stor slitasje på renner. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.

-Skorsteiner over tak: Ikke besiktiget. TGIU

Yttertak - Anneks:

Taktekking fra ukjent årstall.

- Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra toppen av stigen.

- Tekking (undertak, lekter og ytterteking):

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds og

eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse

skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

- Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Renner bærer preg av alder/ slitasje.

Konstruksjon: Taket er en flat og lukket konstruksjon, mulig kompakttak. Inspeksjon ikke mulig.

TGIU

Grunnmur, fundamenter - Hovedhus:

- Grunnmur: Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved trapperom. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Grunnmuren er sterkt malingslitt. Overflatebehandling må påregnes.

Drenering - Hovedhus:

Dreneringen er fra ukjent årstall. Skrånende tomt opparbeidet med gruslagt adkomst, plenareal og diverse beplantning.

- Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Fuktkrimer / -symptomer i kjeller/underetg:

Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur. Tiltak for å

stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.

- Alder: Dreneringsfunksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen.

Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder.

Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker - Hovedhus:

- Vann- og avløpsledninger: Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet.

- Oljetank: Oljetank i utvendig bod/under stue. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker - Anneks:

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

- Vann og avløpsledninger: Vannledningen opplyses å være koblet på fra vaskerom i hovedhus.

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Andre forhold - Støpt betongplate foran Hovedhus: SprekkEr og skjevheter i støpt betongplate. Tiltak må påregnes.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgssoppgaven.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 186 kvm

Standard

STANDARD

Boligen går over tre etasjer med følgende planløsning:

1.etasje:

Entré:

Romslig entre med trapp opp til 2. etasje og trapp ned til

kjelleren.

Romslig bod under trappen til 2. etasje og en bod over trappen ned til kjelleren.

Kjøkken:

Separat kjøkken med plass for spisegruppe. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Stikkontakt over benk. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator i overskap.

Stue:

Lys stue med åpen peis.

Her er det god plass for sofagruppe, tv-møbler og andre stuemøbler. De store vindusflatene slipper rikelig med naturlig lys inn.

Spisestue: Stor rom som kan benyttes som ønskelig.

Rom:

Kan benyttes som ekstra stue eller soverom.

Bad 1etg:

Eldre flislagt bad med badekar med glassvegg, søyleservant med speil over, ett-greps kran og gulvmontert wc.

Gang:

Ekstra gang med egen utgang ved badet.

2. etasje:

I følge byggetegninger er 2. etasje innredet med kjøkken/gang, bad, soverom, 2 stuer og rom som benyttes som soverom. Det er gjort endringer av denne planløsningen der kjøkkeninnredningen er fjernet og står som gang.

Soverom:

To soverom i 2. etasje. Mulighet for å gjøre om planløsningen og få et tredje soverom. Nydelig utsikt fra vinduene i 2.etasje.

Bad:

Pent og nytt bad i 2.etasje fra 2023 med gulvmontert wc, dusjsone med fossefalldusj og foldeglassdør, samt servant i hvit skuffeseksjon med speilskap. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet.

Kjeller:

Kjellerrom med vedkamin. Rommet har behov for full oppgradering.

Vaskerom:

I kjelleren der det et bad/vaskerom med enkel standard, som er flislagt og med innredning bestående av gulvmontert wc, samt opplegg for vaskemaskin.

Overflater består av:

Gulv: Fliser, parkett og vegg-til-vegg teppe
Vegg: Vegger av tapetserte flater og fliser.
Tak: Himlinger med himlingsplater og treplater.

Anneks over 2 etasjer med følgende planløsning:
2. etasje: To rom som benyttes som soverom.
1. etasje: Entré, stue/ kjøkken og bad

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 04.08.1910 som omhandler våningshus og uthus i ferdig stand.
Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 02.07.1969 som omhandler forstøtningsmur m/trapp.
Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune som ikke er datert som omhandler tilbygg.

Uthus, omnevnt som anneks er ikke godkjent til beboelse.
Det fremkommer av søknaden at man ville sette opp våningshus og uthus. Etaten kan ikke se at det har innkommet søknad av bruksendring for uthuset etter opprinnelig søknad. Det konstateres derfor at det skal være søkt om bruksendring for å kunne benytte uthuset til bolig.
Etaten fastslår derfor at dagens bruk er i strid med tillatelsen og er derfor ulovlig.
Furuveien 16 - Utebod ulovlig bruksendret til bolig - unnlatt oppfølging. 200509097 - Byggesak
Avsluttet: 26.03.2015.

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 bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksomt at det ikke foreligger ferdigattest eller byggetegninger på anneks.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 11.09.1985. 1. etasje samsvarer med dagens bruk. 2. etasje samsvarer med dagens bruk, ved untatt av at kjøkken-innredningen i rommet "kjøkken" er fjernet.
I mottatte byggetegninger fra 11.09.1985 er det ikke vedlagt plantegning av underetasjen, men det er mottatt byggetegninger fra underetasjen fra 1910. Byggetegningene er uklare.
Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

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

Hovedhus:
Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Anneks:
Oppvarmet med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 8.907 pr.år i 2023 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2021 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.
Skattesatsen i 2021 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget.
For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig Kr. 2 728 259,-
Som sekundærbolig Kr. 9 933 691,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hovedhuset:
VVS:
Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast, metall og støpejern.
Stoppekran, vannmåler, stakeluke og varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 plassert i underetasje.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe i 2. etasje.

Elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Boligen har hovedsakelig synlig elektrisk anlegg.

Brann:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Anneks:
VVS:
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på ca 110 liter fra ukjent årstall plassert i kjøkkenskap.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Boligen har synlig elektrisk anlegg.

Brann:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

DIVERSE

Hvitevarer medfølger i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene i Studio Ønseth og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

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).

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

Grunndata:

1911/900036-1/105 Registrering av grunn
20.01.1911
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:144 Bnr:29

1976/23913-1/105 Registrering av grunn
29.10.1976
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1655

Heftelser:

1911/900804-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
20.01.1911
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett

1928/912246-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
03.02.1928
Med flere bestemmelser

1929/912277-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
19.07.1929

1929/912278-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
27.09.1929

1965/15956-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
11.11.1965
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:144 Bnr:187
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:144 Bnr:375
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1289
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/59-1/105 Erklæring/avtale
02.01.1975
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1976/20077-1/105 Best. om adkomstrett
15.09.1976
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser

Rettigheter på andre eiendommer:

1911/900792-1/105 Bestemmelse om vannrett
20.01.1911
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:144 Bnr:80

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i

Eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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.

UTLEIE

Tomannsboligen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Eiendommen tilhørende Furuveien 16 er regulert til byggeområde for boliger med betegnelse S-4220 15.03.06. Off ettersyn 6.4-30.5.22. MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK.
REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, (SMÅHUSPLANEN).
Se markert byggegrense for aktuell boligblokk tilhørende boligens gårds- og bruksnummer på vedlagt reguleringskart.

Pågående byggesaker:

Det er ingen pågående plansaker registrert hos Oslo kommune plan - og bygningsetaten per 07.03.2024.

Avsluttende byggesaker på eiendommen:
Furuveien 16 - Utebod ulovlig bruksendret til bolig - unnlatt oppfølging Avsluttet
Saksnr: 200509097.

Furuveien 16 - Tilbygg Avsluttet
Saksnr: 198504561.

Furuveien 16 - Støttemur med trapp. Avsluttet
Saksnr: 196702682

Furuveien 16 - Husbrannslange. Avsluttet
Saksnr: 196302675.

Furuveien 16 - Tilbygg samt innredning av WCAvsluttet
Saksnr: 195102278

Furuveien 16 - Utskifting av kamin Avsluttet
Saksnr: 195001900

Furuveien 16 - Våningshus og uthus. Avsluttet
Saksnr: 191000405

Pågående plansaker:

Det er ingen pågående plansaker registrert hos Oslo kommune plan - og bygningsetaten per 07.03.2024

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,-))

kr 263 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 763 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 778 750,- (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 (forutsatt salgssum: 10 500 000,-) (Kr.105 000)

Grunnpakke (Kr.14 900)

Visningshonorar - 2 visninger (Kr.8 000)

Overtagelse (Kr.3 000)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 490)

Oppgjør (Kr.7 990)

Totalt kr. (Kr.163 280)

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

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0093

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med

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

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

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

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

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Carl Fredrik Sønsteby
EIE Frogner & Aker Brygge
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 93 08 51 38 / E-post: cfs@eie.no

Synne Eide Lunde
Eiendomsmegler
Mob: 93 09 61 10
[/ E-post: sel@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?











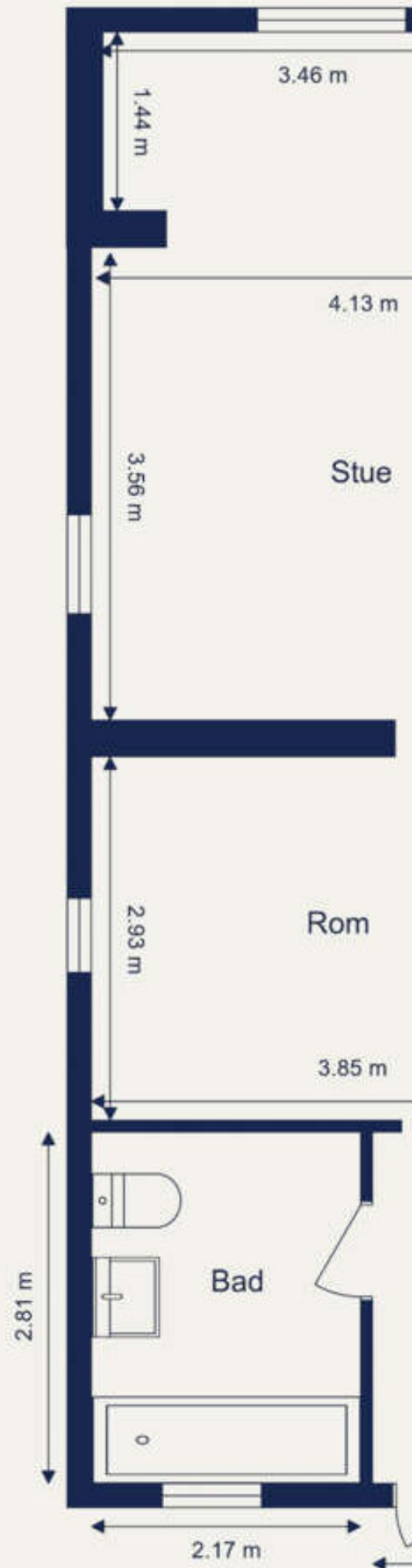


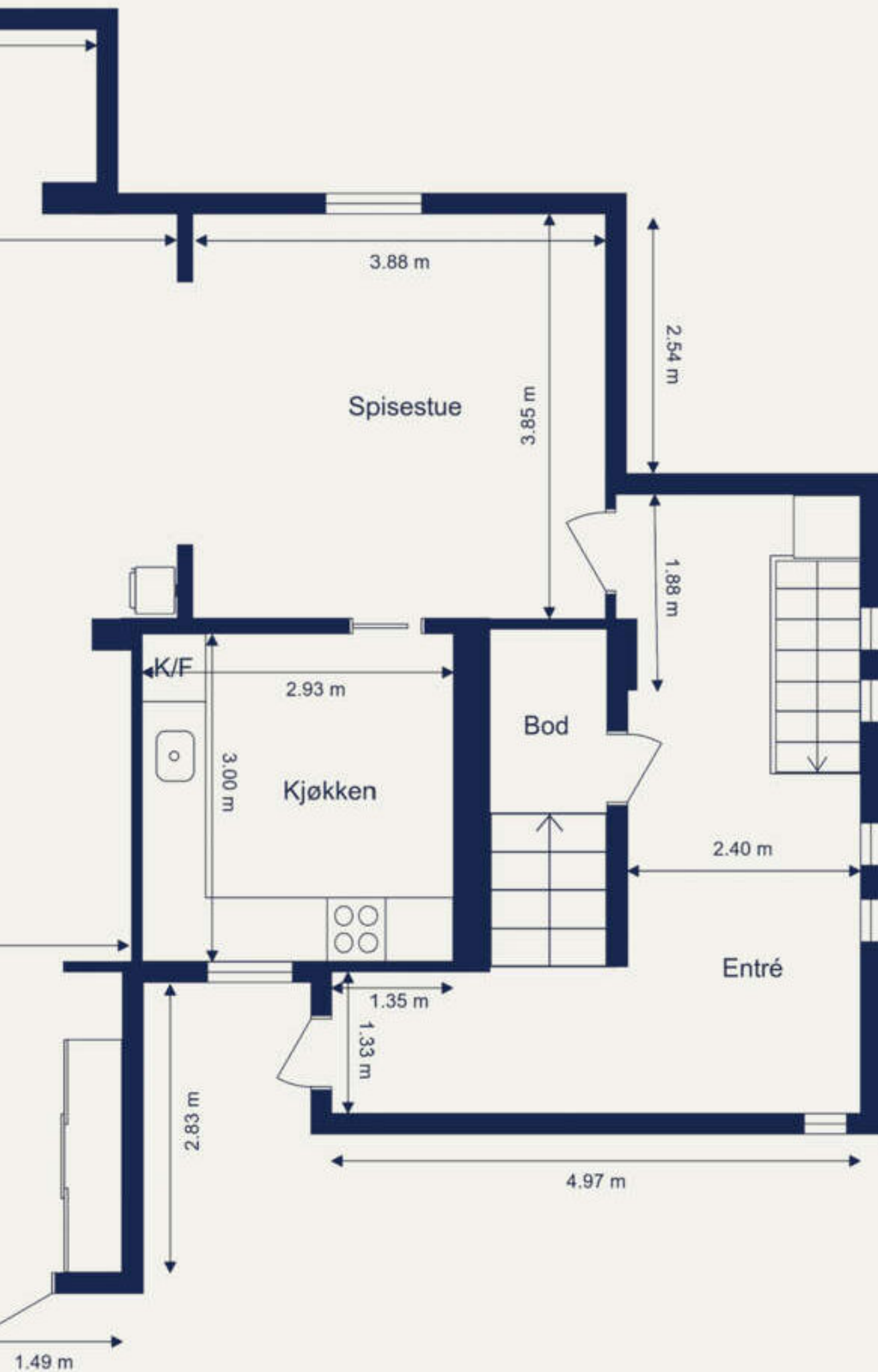


Furuveien 16

0667 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

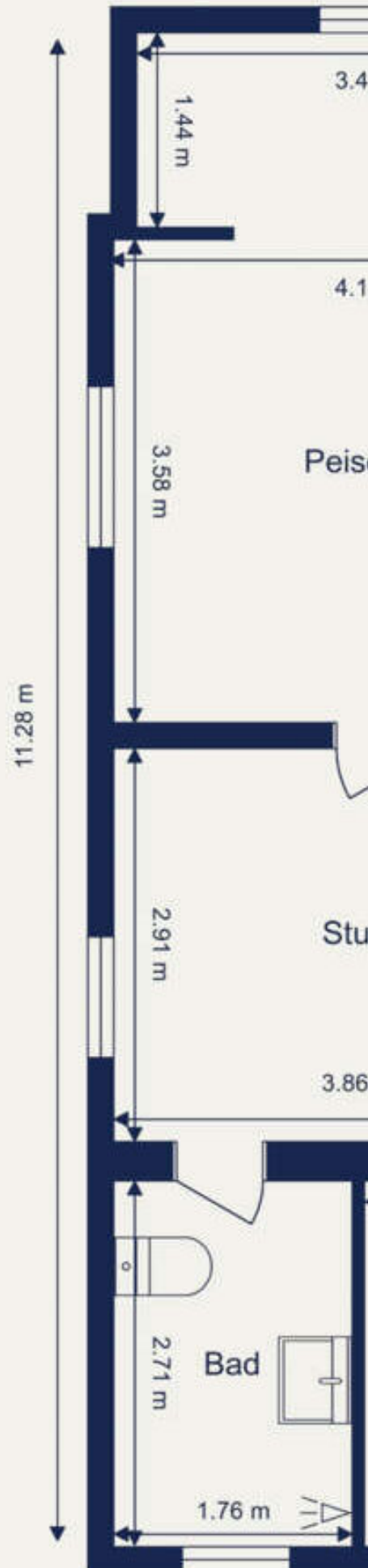




Furuveien 16

0667 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater





Furuveien 16

—
0667 Oslo

Ikke Måleverdig

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer























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





1. ETA

SJE

















































2. ETA

ASJE





















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

























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













KJELLER

ETASJE















Furuveien 16

0667 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer





ANNE

EKS

























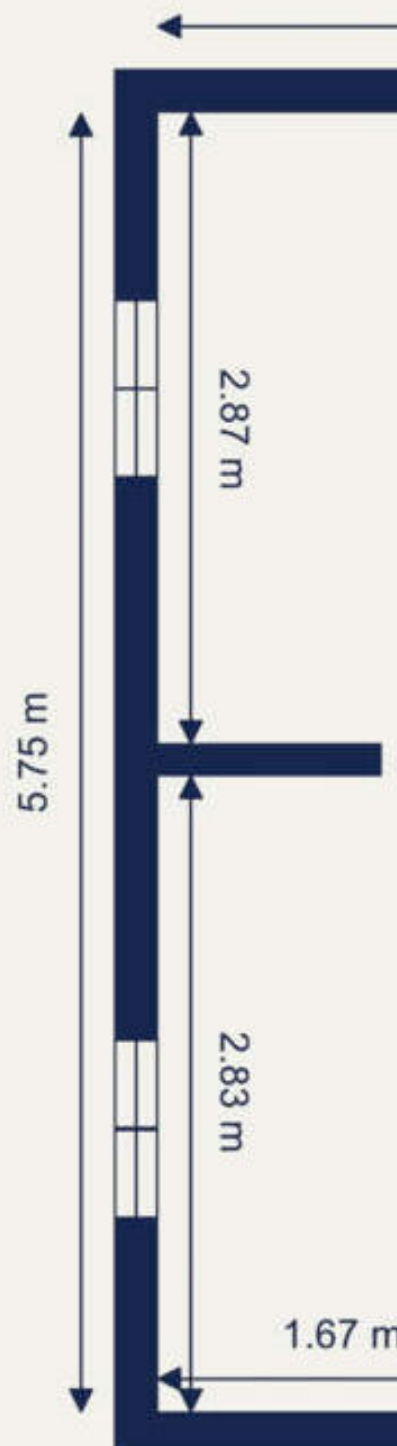


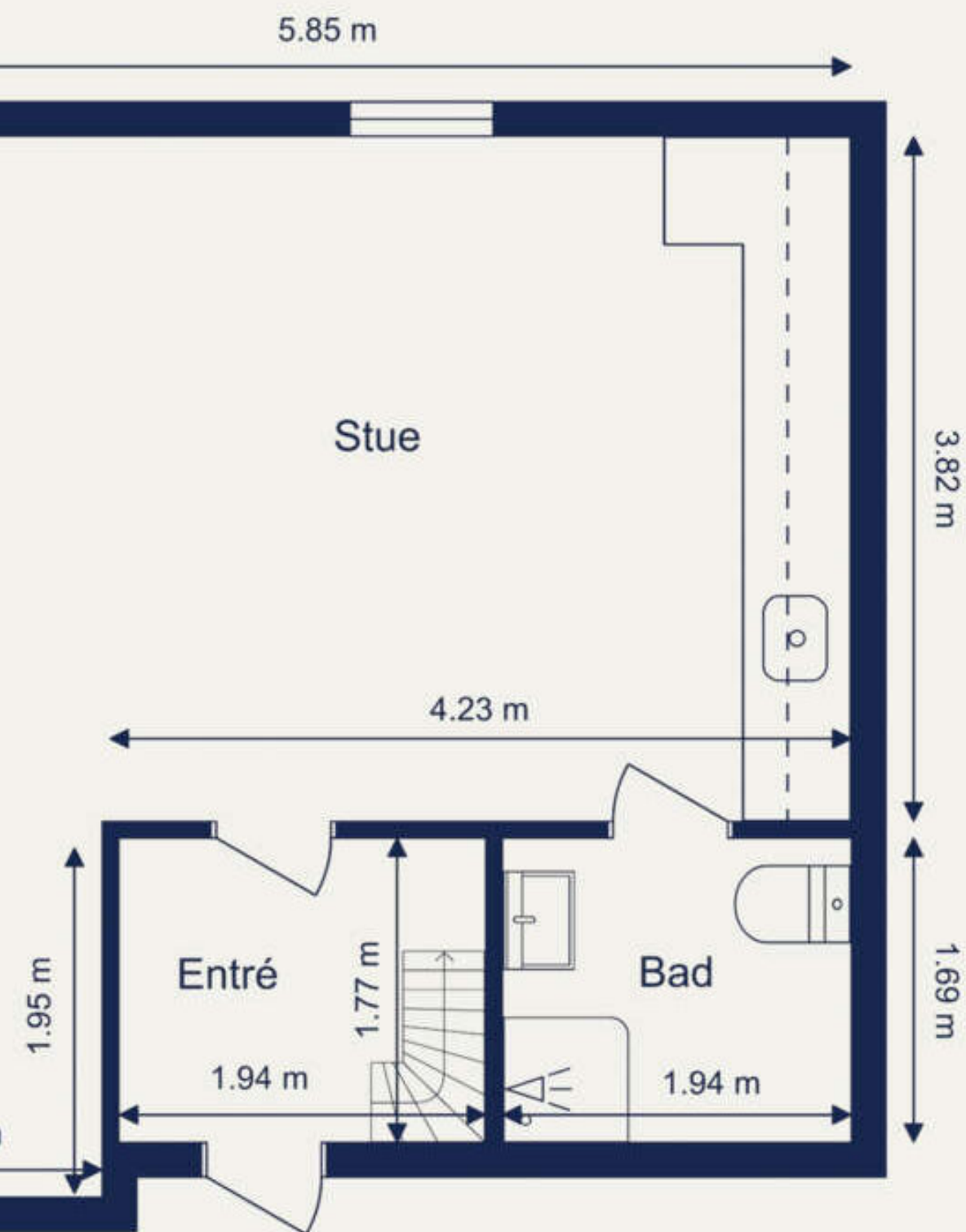


Furuveien 16

0667 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater



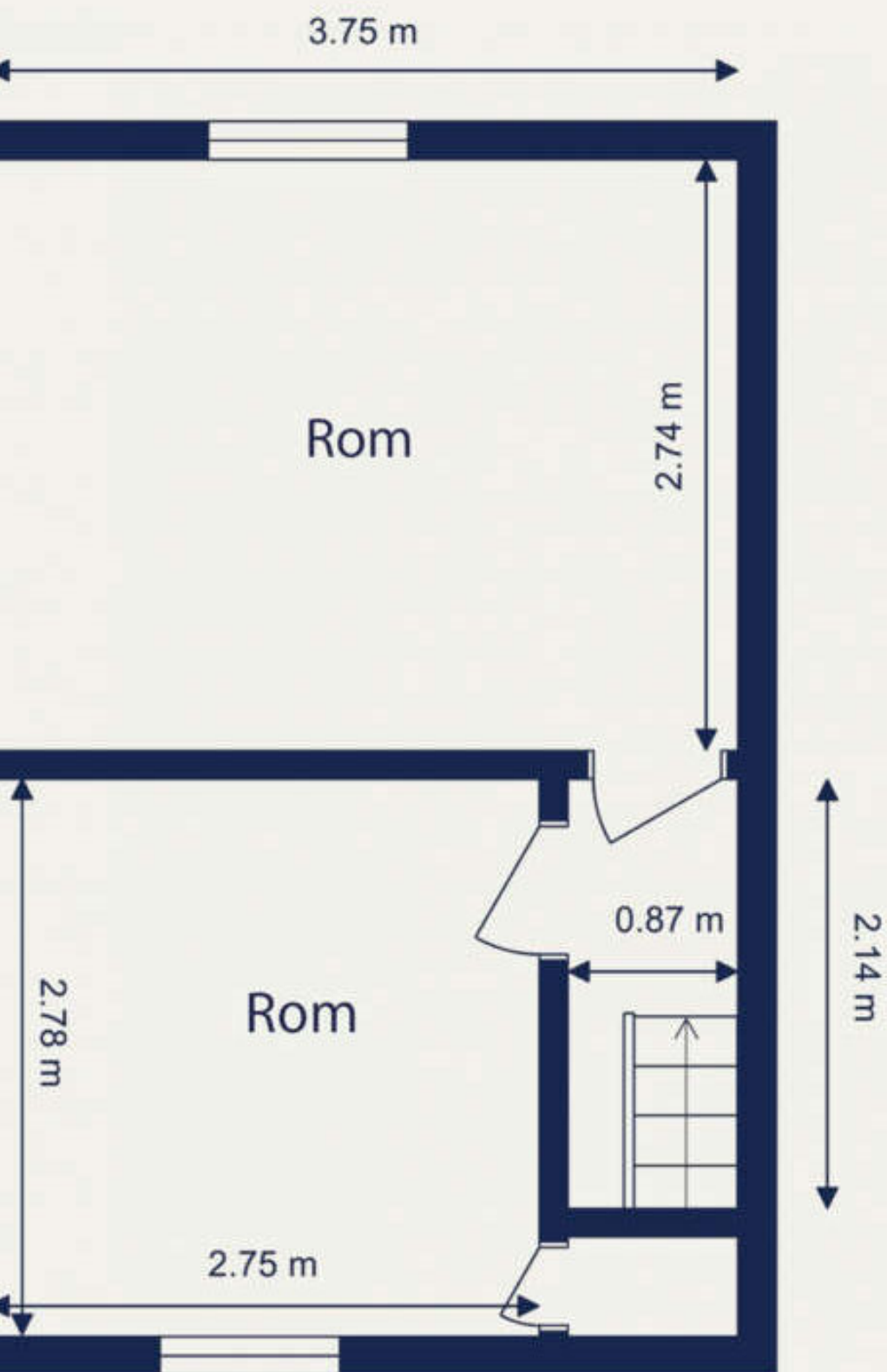


Furuveien 16

0667 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

5.73 m

















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Furuveien 16
0667 OSLO
Gnr./Bnr.: 144/80
Oslo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 186 m²
Anneks
Bruksareal: 54 m²

Totalt bruksareal (BRA): 240 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.03.2024
Referansenummer	15053461
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0093
Hjemmelshaver/selger	Bernt Oscar Halvorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Bernt Oscar Halvorsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	28.03.2024 13:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Furuveien 16
Postnummer/sted	0667 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	144/80
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1910		
Anneks	Ukjent		

Byggemåte

Hel tomannsbolig og anneks beliggende i bydel Østensjø, Oslo kommune. Boligen har eiet tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruslagt gangsti, plenarealer og diverse beplantning.

Hovedhus:
Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong og naturstein. Etasjeskillere og bærende vegger av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein og takpapp. Renner og nedløp av metall. Ytterdør med tre-lags glass fra 1983. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1985, 1984, 1983. To-lags glass fra 1983, 1974. Blyglass fra ukjent årstall. Enkle glass fra ukjent årstall. Koblet glass vurdert til å være fra byggeår. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Tomannsbolig over to etasjer samt underetasje og loft.
Underetasje består av trapperom, vaskerom og boder.
1.etasje består av entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og bod.
2.etasje består av gang, soverom, stue, peisstue, bad og rom benyttet som soverom.
Uinnredet kaldtloft.

Anneks:
Boligen har grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Saltak i tre kledd med takstein og takpapp. Renner og nedløp av metall. Dører og vinduer fra ukjent årstall. Vindier med karmen av tre og dobbelt glass. Oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Anneks over to etasjer.
1.etasje består av entré, stue/ kjøkken og bad.
2.etasje består av to rom benyttet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje hovedhus		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Vaskerom hovedhus		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 2.etasje hovedhus		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
Våtrom - Bad anneks		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - Hovedhus		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Kjøkken - Anneks		Ventilasjon	13	
		Varmtvannsbereder	13	
		Vannrør	13	
		Innredning	13	
		Avløpsrør	13	
Øvrige rom - Hovedhus		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
Øvrige rom - Anneks		Helhetsvurdering	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje hovedhus		Helhetsvurdering	14	
Loft - uinnredet / råloft - Hovedhus		Overflater vegger/undertak	14	
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Hovedhus		Skorsteiner inne i boligen	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Innvendige trapper - Anneks		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Anneks		Skjevhetmåling	15	
Etasjeskiller - Hovedhus		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedhus		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg - Hovedhus		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Elektrisk anlegg - Anneks		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	17	
Brann - Hovedhus		Røykvarslere	18	Kr 0 - 10 000
Brann - Anneks		Røykvarslere	18	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedhus		Konstruksjon	18	
		Fasader ink. kledning	18	Kr 50 000 - 100 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks		Fasader ink. kledning	19	
Dører og vinduer - Hovedhus		Vinduer	19	
		Dører	19	
Dører og vinduer - Anneks		Vinduer	19	
		Dører	19	
Yttertak - Hovedhus		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	20	
		Konstruksjon	20	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	20	
Yttertak - Anneks		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	20	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	20	
Grunnmur, fundamenter - Hovedhus		Grunnmur	21	
Drenering - Hovedhus		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	22	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	22	
		Alder	22	
Stikkledninger og tanker - Hovedhus		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	22	
		Oljetanker	22	
Stikkledninger og tanker - Anneks		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	22	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Støpt betongplate foran hovedhus.		Annet	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	72			72	
	Gang, soverom, stue, peisstue, bad og rom benyttet som soverom				
1.Etasje	90			90	
	Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad og bod				
Underetasje	24			24	
	trapperom, vaskerom og bod				
SUM	186			186	
Total bruksareal: 186 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	21			21	
	To rom benyttet som soverom				
1.Etasje	33			33	
	Entré, stue/ kjøkken og bad				
SUM	54			54	
Total bruksareal: 54 m²					

Kommentar til areal

Boligen er registrert som tomannsbolig men fremstår som enebolig på befaringstidspunktet.

Anneks er medregnet og vurdert i rapporten grunnet bruken på befaringstidspunktet.

Kjelleren har et totalt gulvareal (GUA) på 38 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 24 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14 m2.

Det gjøres oppmerksom på at loft ikke er måleverdige på bakgrunn av lav takhøyde og ikke permanent gangbart gulv.

Rom benyttet som soverom i 2.etasje på hovedhus har en størrelse og utforming som kan begrense tiltenkt funksjon. Arealet er omtalt etter dagens bruk.

Anneks:
Anneks er vurdert som BRA-i på bakgrunn av at etasjen oppfyller alle hovedfunksjoner slik at etasjen kan vurderes som en selvstendig boenhet da det blandt annet er etablert bad, stue, kjøkken med stikk til komfyr. Vurdering av romfunksjoner baseres på skjønnsvurderinger gjort på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og

vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Hovedhus inneholder 172 m2 P-ROM og 14 m2 S-ROM (bod 1.etasje og bod kjeller).

Annekset inneholder 54 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje hovedhus

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Gulvstående toalett. Badekar med hånddusj. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 64,0 %, temperatur 10,7 grader C og duggpunkt 4,2 grader C.
	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
		Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
		Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggflis og flisfuger ved sjakt. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Moderat fuktskade påvist ved vindu. Utbedring bør påregnes.
		Overflater himling	Det er sprekker i plateskjøter. Fukt/kondensproblematikk i tilliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Forholdet bør utbedres.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd i gulvfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel bør være 25 mm.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Våtrom - Vaskerom hovedhus

Vaskerom fra ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling av malt flate. Utslagsvask med ett-greps armatur. Speil over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av metall og støpejern. Mekanisk avtrekksvifte på vegg/skap



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.

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

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.

Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet vegger av mur/betong.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Bad 2.etasje hovedhus

Bad fra 2022. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med himlingsplater. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakter over servant. Gulvstående toalett. Nedsenket dusjhjørne med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.



TG 1

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,6 %, temperatur 13,6 grader C og duggpunkt -0,7 grader C.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

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

Overflater vegger

Det er riss/sprekke i veggflis ved innfesting til dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Vinduetts plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Våtrom - Bad anneks

Bad vurdert til å være fra 1999, alder er satt ut fra datostempling på avløpsrør. Flislagt gulv. Flislagte og malte vegger. Downlights i vegg. Himling med himlingsplater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Gulvstående toalett. Dusjkabinett med hånddusj. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes. Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Servant har krakkelering/ riss. Utskifting anbefales. Downlights er defekt. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 66,1 %, temperatur 8,5 grader C. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
---	------------------	---

Kjøkken - Hovedhus

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Stikkontakt over benk. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
	Overflater gulv	Synlige fuktmerker foran kjøleskap. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Innredning	Svelleskader i skjøt på benkeplate. Utskiftning bør påregnes.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken - Anneks

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Laminert benkeplate. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Metallplater over benkeplate. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Ventilering med avtrekk og tilluft må etableres.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom - Hovedhus

Gulvflater belagt med fliser, parkett og vegg-til-vegg teppe. Vegger av tapetserte flater. Himlinger med himlingsplater. Glatte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater vegger	Vegger bærer preg av alder/slitasje og har behov for overflatebehandling. Overflater bør fornyes.
	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom - Anneks

Gulvflater belagt med fliser, laminat, parkett og heltregulv. Vegger og himlinger av malte flater og panel. Profilerte innerdører.

 TG 2	Helhetsvurdering	Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.
		Svertesopp påvist i hjørne nederst på vegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres.

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

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater av betong og vinylbelegg. Vegger av malte flater/ betong og naturstein. Himlinger av malte flater og panel. Profilerte innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader. Flater bærer preg av slitasje. Overflatebehandling må påregnes.

Loft - uinnredet / råloft - Hovedhus

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke i trapperom 2. etasje.



TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Statikk



TG 2

Overflater vegger/undertak

Fuktmerker observert på/ved skorstein. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.

Kontroll av diffusjonssperre

Det vurderes at det ikke er etablert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

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

Skorstein fra byggeår. Teglsteinspipe. Peisovn i stue 1. og 2. etasje og i kjeller.



TG 1

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

Ildsteder inne i boligen



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

TG2 er satt grunnet alder på pipeløp. Ukjent eventuell oppgraderingshistorikk. Det kan ikke utelukkes behov for oppgradering/ vedlikehold.

Innvendige trapper - Anneks

Trapp i trekonstruksjoner.



TG 2

Innvendige trapper

Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater må fornyes. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Innvendige trapper - Hovedhus

Trapp og rekkverk av tre.



TG 1

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

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Anneks

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



TG 2

Skjevhetmåling

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

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i 1.- og 2. etasje.

Etasjeskiller - Hovedhus

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue/spisestue, 38 mm i stue, 15 mm i soverom.

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

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på ca 110 liter fra ukjent årstall plassert i kjøkkenskap. Oppvarmet med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.



TG 1

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

Hovedstoppekran



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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

Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast, metall og støpejern. Stoppekran, vannmåler, stakeluke og varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 plassert i underetasje. Luft-til-luft varmepumpe i 2. etasje. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe. Usikkert om varmepumpe fungerer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom for varig opphold - Hovedhus

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,90 - 1,93 meter i kjeller. 2,61 - 2,70 meter i 1. etasje. 1,65 - 2,76 meter i 2. etasje.

Til informasjon:

Kjeller og deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,20 meter.

Rom for varig opphold - Anneks

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,73 - 2,85 meter i 2. etasje. 1,63 - 2,22 meter i 1. etasje.

Til informasjon:

1. - og 2. etasje har stedvis en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg - Hovedhus

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen har hovedsakelig synlig elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

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

Elektrisk anlegg - Anneks

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har synlig elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ukjent, ikke tilgjengelig for inspeksjon

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ikke relevant



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Brann - Hovedhus

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

 TG 1

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

 TG 3

Røykvarslere

Det er ikke røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter i boligen. TEK10 og nyere forskrifter setter krav til fast strømtilkobling til røykvarslere.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann - Anneks

Bygget har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

 TG 1

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

 TG 3

Røykvarslere

Antall røykvarslere er ikke i henhold til forskrift. Forskriftskravet er minimum 1 stk røykvarslere per etasje, som skal høres i alle rom.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedhus

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning.

 TG 2

Konstruksjon

Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

 TG 3

Fasader inkl. kledning

Panel er stedvis råteskadet eksempelvis ved vindu på sydvegg, nordvegg og østvegg 2. etasje. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Panel er malingsliitt. Overflatebehandling må påregnes.

Vindskier og dekkbord bærer preg av høy slitasjegrad. Utskiftninger må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Anneks

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende kledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
	TG 2	Fasader ink. kledning	Panel er stedvis malingslitt. Overflatebehandling må påregnes.

Dører og vinduer - Hovedhus

Ytterdør med tre-lags glass fra 1983. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1985, 1984, 1983. To-lags glass fra 1983, 1974. Blyglass fra ukjent årstall. Enkle glass fra ukjent årstall. Koblet glass vurdert til å være fra byggeår.

	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
		Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører og vinduer - Anneks

Dører og vinduer fra ukjent årstall. Vindier med karmen av tre og dobbelt glass.

	TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
		Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak - Hovedhus

Taktekking fra ukjent årstall. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein og takpapp. Renner og nedløp av metall.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra bakkeplan og fra tak på tilbygg/inngangsparti.

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og ytterteking) Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Konstruksjon Fuktskjolder observert på innvendig side ved pipeløp. Kan indikere utett yttertaktekking. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasje inn i konstruksjonen bør påregnes.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere Det er registrert stor slitasje på renner. Restlevetiden er usikker. Tiltak bør påregnes.

 **TGIU** Skorsteiner over tak Ikke besiktiget.

Yttertak - Anneks

Taktekking fra ukjent årstall. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein og takpapp. Renner og nedløp av metall.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra toppen av stigen.

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og ytterteking) Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere Renner bærer preg av alder/ slitasje.

 **TGIU** Konstruksjon Taket er en flat og lukket konstruksjon, mulig kompakttak. Inspeksjon ikke mulig.

Grunnmur, fundamenter - Anneks

Grunnmur i naturstein.

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

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

Grunnmur, fundamenter - Hovedhus

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong og naturstein.

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

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved trapperom. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Grunnmuren er sterkt malingsliitt. Overflatebehandling må påregnes.
--	----------	---

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

Drenering - Anneks

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Drenering - Hovedhus

Dreneringen er fra ukjent årstall. Skrånende tomt opparbeidet med gruslagt adkomst, plenareal og diverse beplantning.

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

 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker - Hovedhus

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

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

Stikkledninger og tanker - Anneks

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Vannledningen opplyses å være koblet på fra vaskerom i hovedhus. Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	--	--

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Støpt betongplate foran hovedhus.

 TG 2	Annet	SprekkEr og skjevheter i støpt betongplate. Tiltak må påregnes.
--	-------	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende: Varmekabel og speilskap på bad 2.Etg. Datert 08.08.2023.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt og signert. Datert 11.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

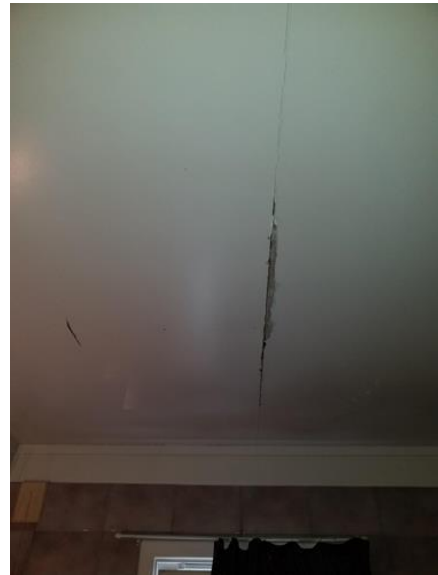
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Overflater himling - [Himling bad 1.etasje]



Overflater vegg - [Riss vegg stue.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk underetasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

INSTALLASJON: Totale installasjon		ANLEGG NR. 401/18	ADVARSEL!
KURSNUMMER		TEKNIKT FASE	
KURS NR.	KURSINNEHOLD	SIKKING	LEDDINGSTYKKE
		ANVISE	STUTT I RØR
1	2 del	2x10	2x15
2	Kjeller	2x10	2x15
3	V.v. kelder	2x10	2x15
4	Kjøkken og gang	2x10	2x15
5			
6	2 del + 2 del	2x10	2x15
7			
8	2 del Kjøkken 1 del	2x10	2x15
9	Hovedsikring	3x63	3x16
10	Kjøkken 2 del	2x10	2x15
11	Sluk	2x10	2x15
12	2 del	2x10	2x15
13	2 del	2x10	2x15
14	2 del	2x10	2x15
15	2 del	2x10	2x15
16	2 del	2x10	2x15
17	2 del	2x10	2x15
18	2 del	2x10	2x15
19	2 del	2x10	2x15
20	2 del	2x10	2x15
21	2 del	2x10	2x15
22	2 del	2x10	2x15
23	2 del	2x10	2x15
24	2 del	2x10	2x15
25	2 del	2x10	2x15
26	2 del	2x10	2x15
27	2 del	2x10	2x15
28	2 del	2x10	2x15
29	2 del	2x10	2x15
30	2 del	2x10	2x15
31	2 del	2x10	2x15
32	2 del	2x10	2x15
33	2 del	2x10	2x15
34	2 del	2x10	2x15
35	2 del	2x10	2x15
36	2 del	2x10	2x15
37	2 del	2x10	2x15
38	2 del	2x10	2x15
39	2 del	2x10	2x15
40	2 del	2x10	2x15
41	2 del	2x10	2x15
42	2 del	2x10	2x15
43	2 del	2x10	2x15
44	2 del	2x10	2x15
45	2 del	2x10	2x15
46	2 del	2x10	2x15
47	2 del	2x10	2x15
48	2 del	2x10	2x15
49	2 del	2x10	2x15
50	2 del	2x10	2x15
51	2 del	2x10	2x15
52	2 del	2x10	2x15
53	2 del	2x10	2x15
54	2 del	2x10	2x15
55	2 del	2x10	2x15
56	2 del	2x10	2x15
57	2 del	2x10	2x15
58	2 del	2x10	2x15
59	2 del	2x10	2x15
60	2 del	2x10	2x15
61	2 del	2x10	2x15
62	2 del	2x10	2x15
63	2 del	2x10	2x15
64	2 del	2x10	2x15
65	2 del	2x10	2x15
66	2 del	2x10	2x15
67	2 del	2x10	2x15
68	2 del	2x10	2x15
69	2 del	2x10	2x15
70	2 del	2x10	2x15
71	2 del	2x10	2x15
72	2 del	2x10	2x15
73	2 del	2x10	2x15
74	2 del	2x10	2x15
75	2 del	2x10	2x15
76	2 del	2x10	2x15
77	2 del	2x10	2x15
78	2 del	2x10	2x15
79	2 del	2x10	2x15
80	2 del	2x10	2x15
81	2 del	2x10	2x15
82	2 del	2x10	2x15
83	2 del	2x10	2x15
84	2 del	2x10	2x15
85	2 del	2x10	2x15
86	2 del	2x10	2x15
87	2 del	2x10	2x15
88	2 del	2x10	2x15
89	2 del	2x10	2x15
90	2 del	2x10	2x15
91	2 del	2x10	2x15
92	2 del	2x10	2x15
93	2 del	2x10	2x15
94	2 del	2x10	2x15
95	2 del	2x10	2x15
96	2 del	2x10	2x15
97	2 del	2x10	2x15
98	2 del	2x10	2x15
99	2 del	2x10	2x15
100	2 del	2x10	2x15

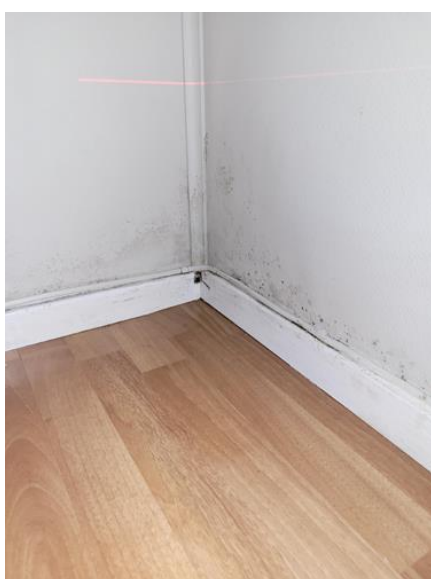
Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap anneks]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad anneks]



Overflater vegger - [Svertesopp vegg anneks]



Fasader ink. kledning - [Råteskader vegg hovedhus]



Fasader ink. kledning - [Råteskader vegg hovedhus]



Fasader ink. kledning - [Råteskader vegg hovedhus]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240093
Adresse	Furuveien 16		
Postnr.	0667	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	EIE EiendomsMegler
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalensr	5052376
Selger 1 Fornavn	Bernt Oscar	Etternavn	Halvorsen

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 Et bad som nå er utbedret

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

Comfort Bryn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2022-3 Membran rør elektrisk av fagfolk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Via Comfort Bryn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran forskriftmessig gjort se boligmappen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar i en boligmappe

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Er registrert hva som er gjort via Comfort Bryn så papirer skal være ok

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar På det badet som er nå utbedret

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

Comfort Bryn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fått lagt til ny bedre stoppe kran. og fått et nytt bad

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har papirer i kjeller og det har ikke vært et problem.

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 Pipa er ren og alt ok så de på sist feier kontroll

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er et hus som er gammelt og solid men vil ha noen sprekker
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I uthusets ute del nær en vifte. Takstmann vil ta bilder av plank som bør skiftes
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Edderkopper og møll. Er et gammelt hus . Har vært 1x maur på heller nært hus før 2015 men litt grus og sand stoppet det tvert.
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 En pipehette dvs blikkenslagerarbeide dvs fagarbeide er blitt utført av ukjent aktør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: over 20 år siden.
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 Via Comfort Bryn Se Badet som ble gjort, Og før det er det arbeider utført av en elektriker som heter Berentsen .
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet i 2023. Det utført av Berentsen er fra før 2015 trolig over 20 år gammelt.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Alt knyttet til elektrisk på det nye Badet finnes det papirer på.
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 Drenering er gammelt. Del av plen er og drenert.
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 Er en revisjon av småhusplan som skal gjelde Hele Oslo. <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/#toc-1>
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Et lån på 1,3mill
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Hovedhuset er blitt påbygget flere ganger siden det ble oppført men ikke i min tid. Akkurat nå er det kun et kjøkken i hovedhuset mot 2 før jul.
Deler av huset har vært brukt som kontor i perioder og uthus/hytta har vært både hytte og så hønsehus med vann og så gutte rom og verksted.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Alt på hovedhus skal være ok.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Har sent inn info om uthus dvs Hytten som sto på tomten før tomten var en del av Oslo .

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Naboer i området har ikke funnet noe problematiske verdier.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Tidligere salg har rapporter.

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

Huset står stødig på fjell. Og er solid laget.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som 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 prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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.

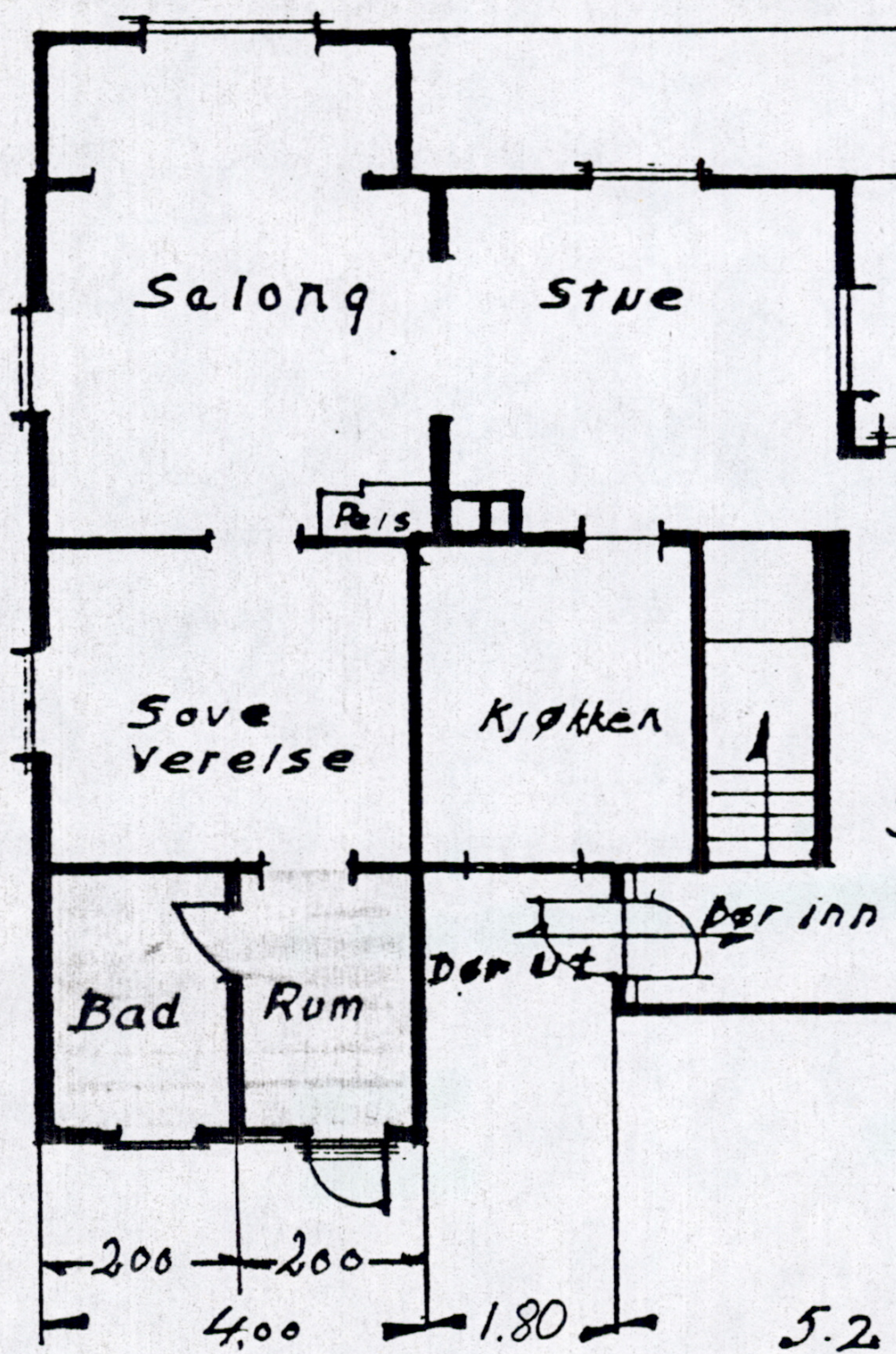
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

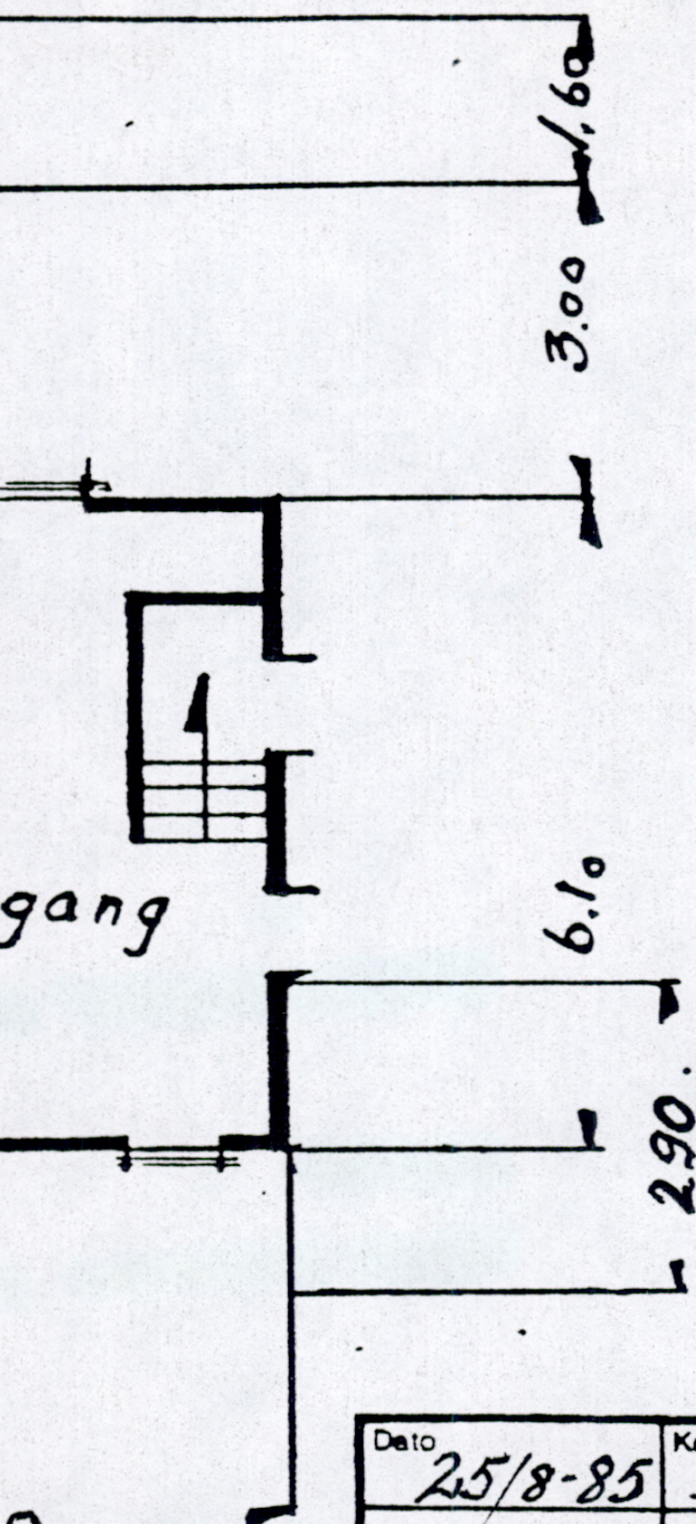
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



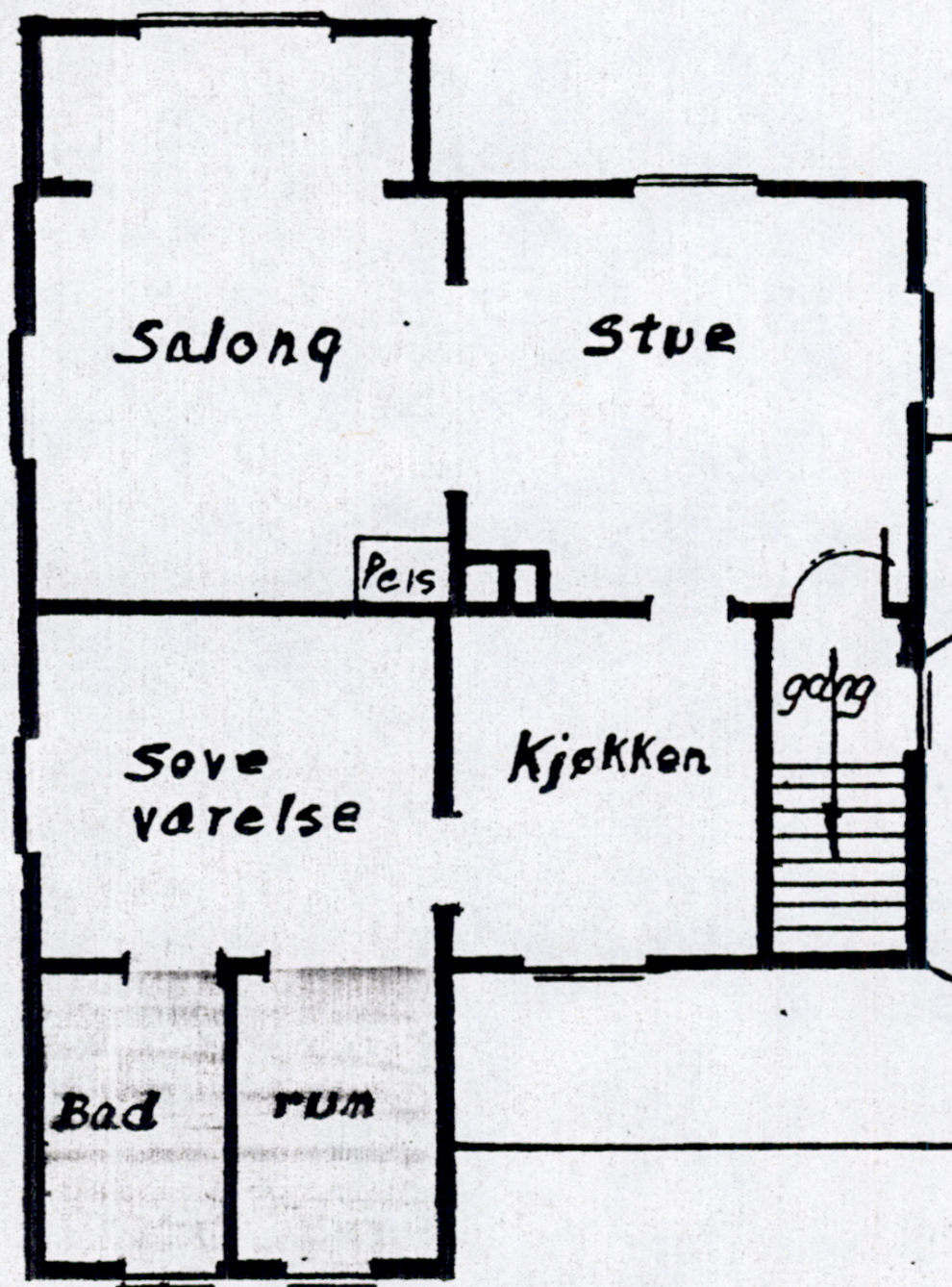
1. etage



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

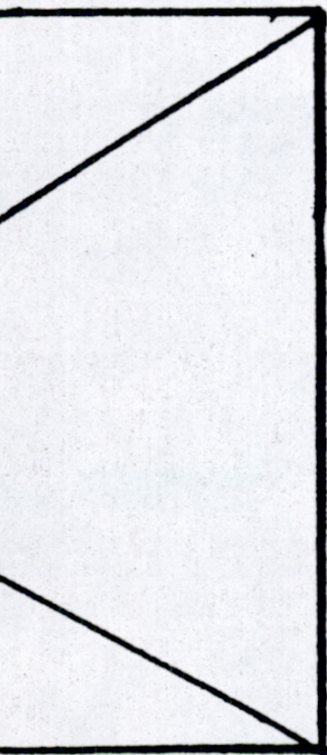
11 SEP. 1985

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25/8-85	SL		1/100.
PLANER SNITT OG SITUASJONSPLAN. GNR 144 BNR 80.		ODD LERDAHL FURUVEIEN 16. 0667 OSLO 6.	
Henvisning		Beregning	



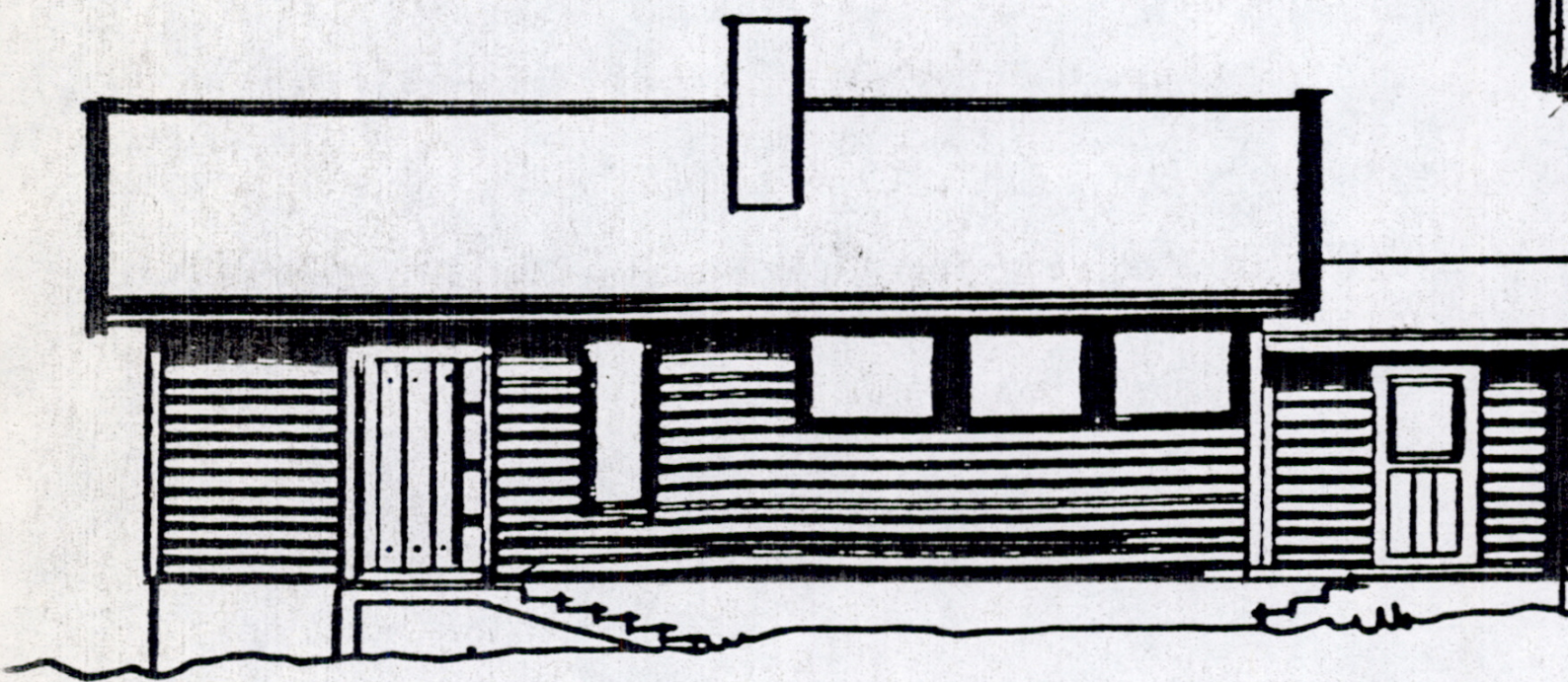
2. etg.





OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 11 SEP. 1985

Date 25/8-85	Konstr./Tegnet SK	Godkjent	Målestokk 1/100.
PLANERSNITT OG		ODD LERDAHL	
SITUASJONSPLAN		FURUVEIEN 16.	
G.NR. 144. B.NR. 80.		0667 OSLO 6.	
Henvisning		Beregning	

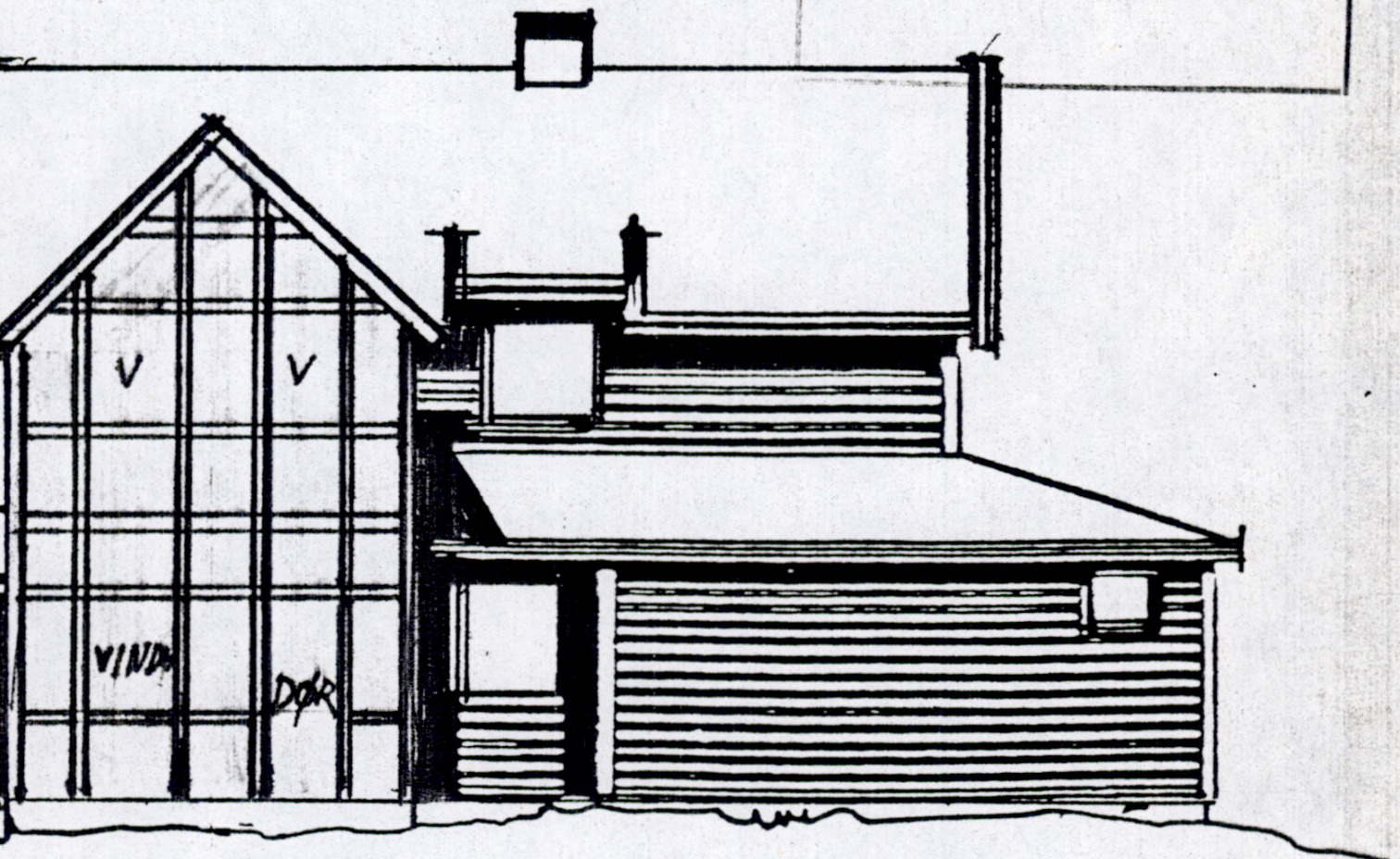


5



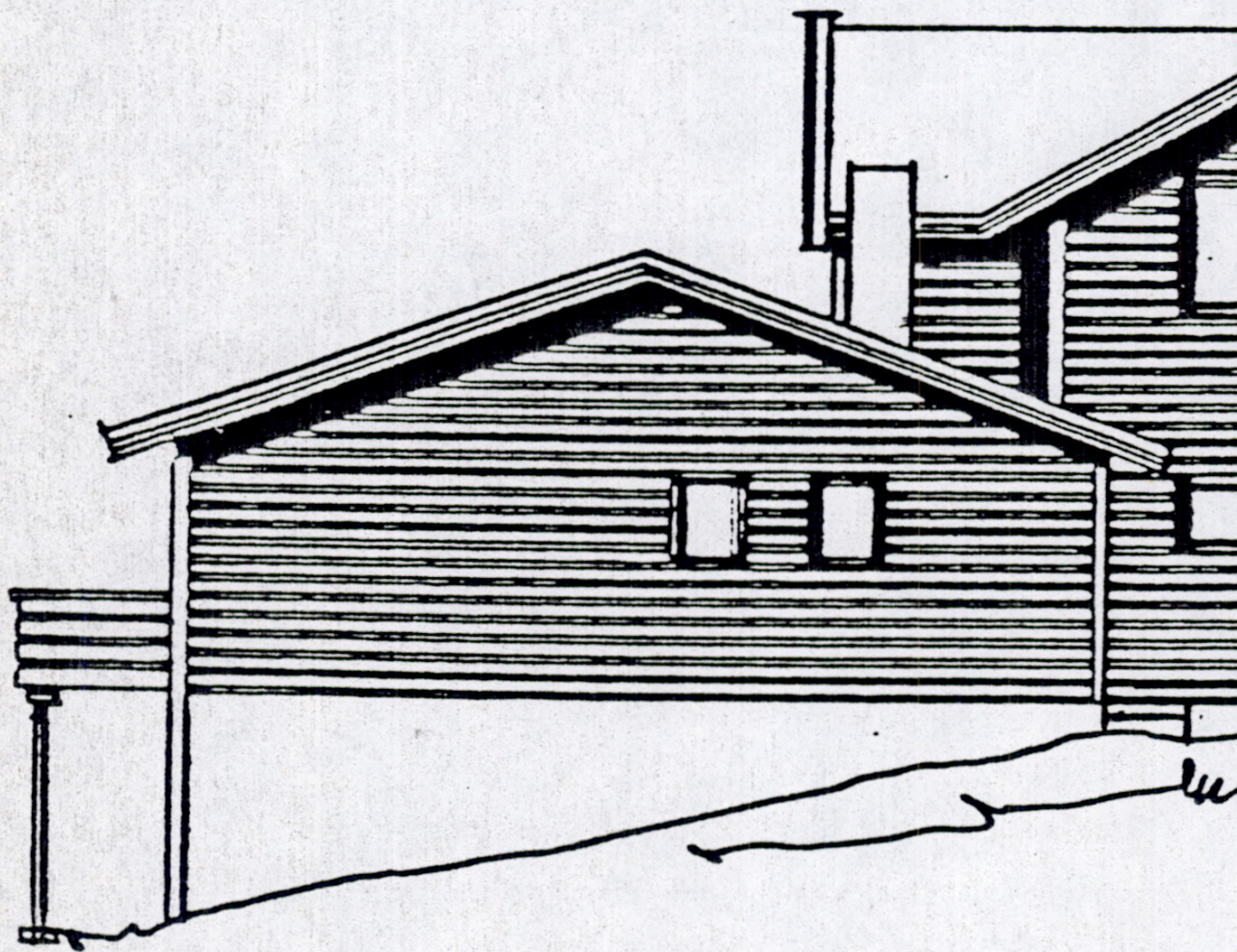
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

21 SEP. 1985



10 - ØST.

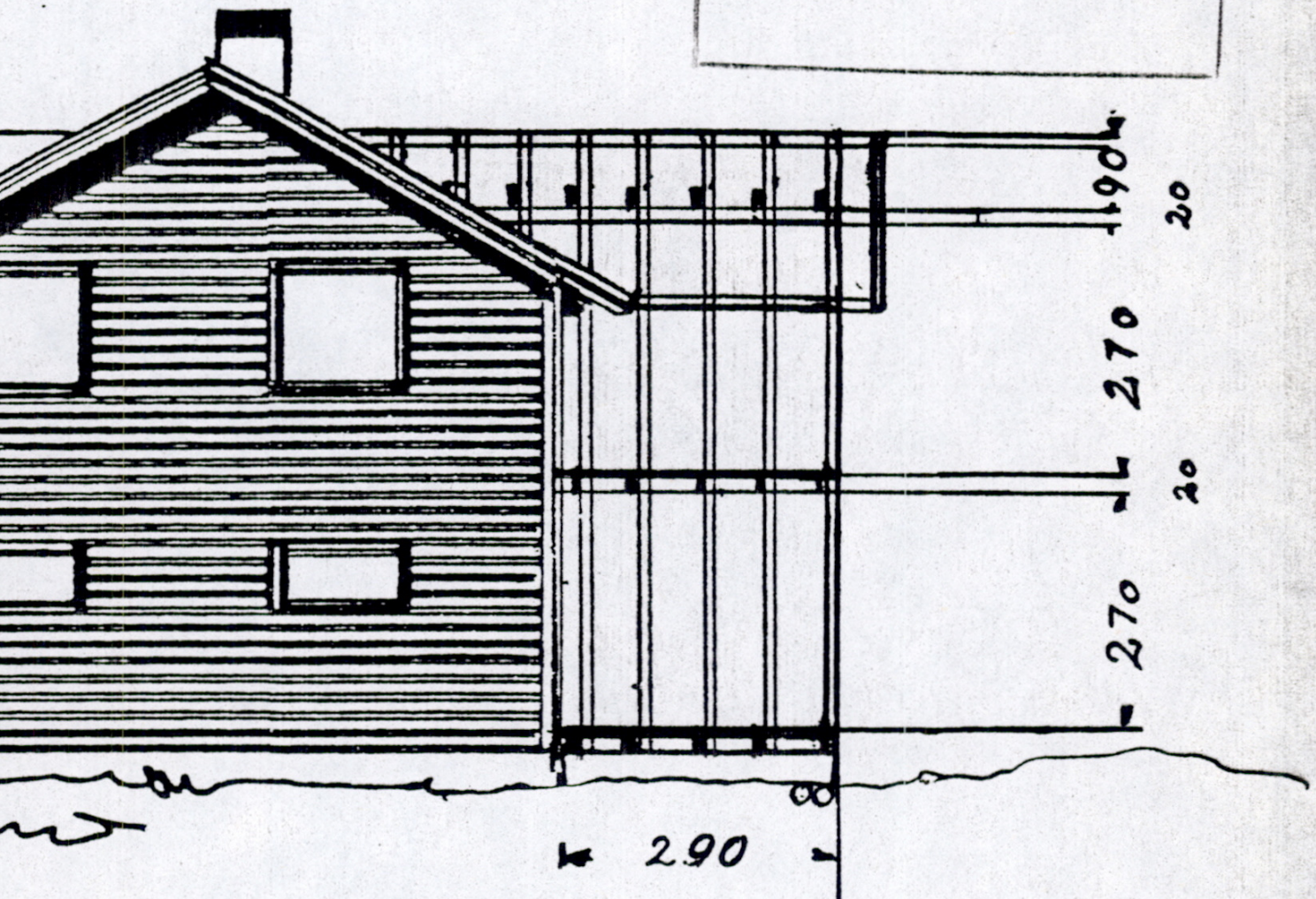
Dato	25/8-85	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
		SL		1/100.
PLANERSNITT OG		ODDLERDAHL		
SITUASJONSPLAN		FURU. VEIEN 16.		
GNR. 144. BNR. 80.		0667 OSLO 6.		
Henvising		Beregning		



SYD -

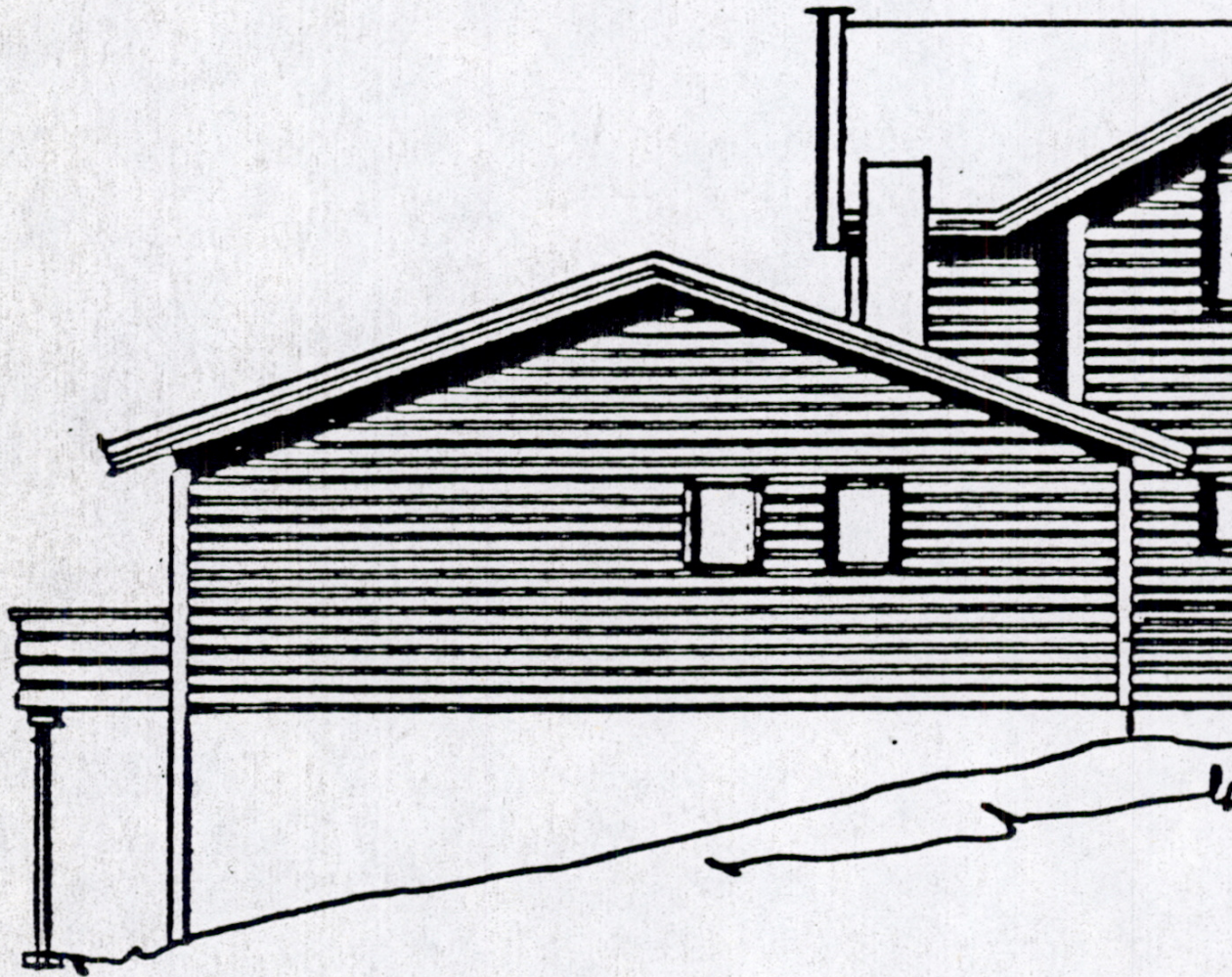
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

11 SEP. 1985



VEST.

Dato 25/8-85	Konstr./Tegnet SL	Godkjent	Målestokk 1/100
PLANER SNITT OG SITUASJONSPLAN GNR.144.BNR.80.		ODD LERDAHL FURUVEIEN 16 0667 OSLO 06	
Henvisning:		Beregning:	

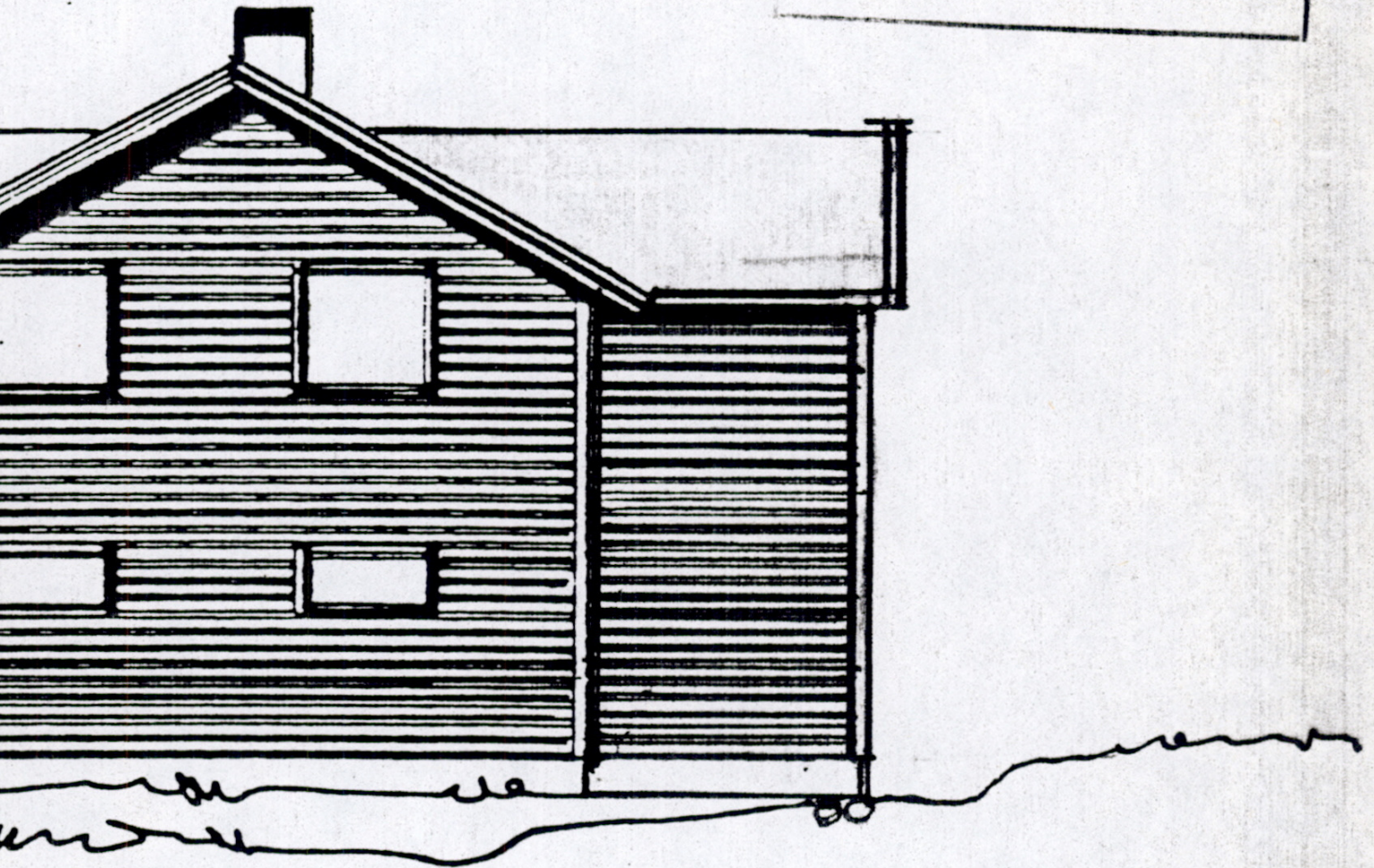


SYD



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

11 SEP. 1985



- VEST.

Dato	Konstr / Tegnet	Godkjent	Målestokk
25/8-85.	SL.		1/100
PLANER SNITT OG		ODD LERDAHL	
SITUASJONSPLAN		FURUVEIEN 16.	
G.NR. 144. B.NR. 80.		0667 OSLO 6.	
Henvisning:		Beregning:	

Færdig attest.

Journal-nr. 408 - 1910

Attest L.-nr. 134 - 1912.

Herved bevidnes at det for *Herr B. H. Bjerke*

anmeldte bygningsarbeide paa gaards nr. *144* ~~braks nr.~~ *tomt nr. 16*
til gade *665*, *Furulund, Bygv.*

nemlig:

det under 28/10 - 1912 som foreløbig attesterte
vaaningshus og uthus nu i færdig stand

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbation.

~~For tilsynet betales til herredskassen:~~

Akers bygningschefs kontor *mars 1912.*

Gebyr *kr. 60.00* er betalt *den 29/11 - 1913.*

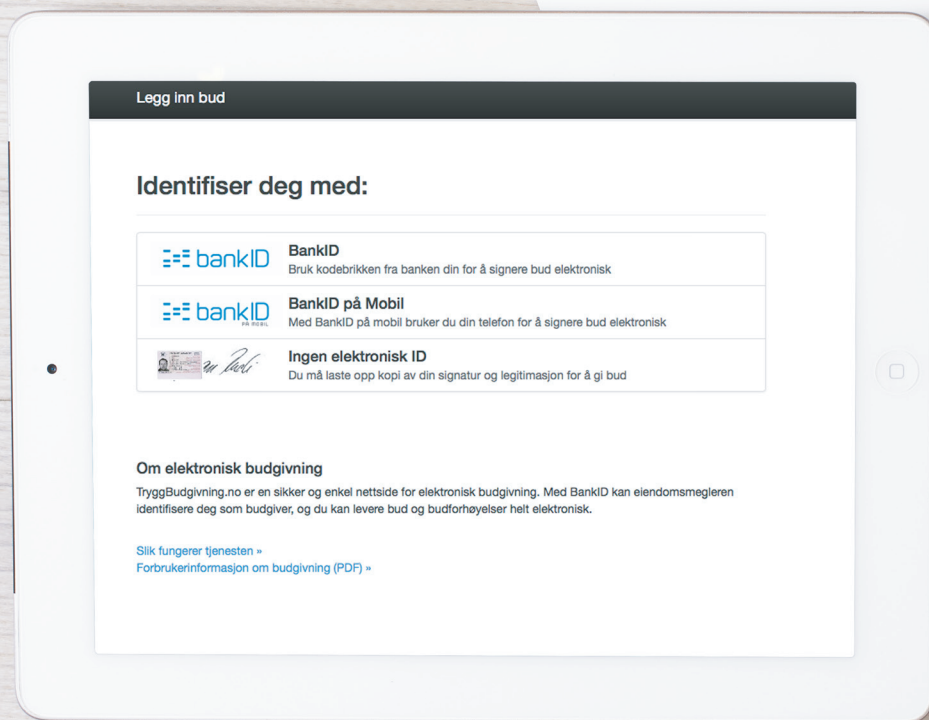
Bygningschef.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi 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/264/3265031/jsosuymtc>
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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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/avgrenskingskabel 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



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

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.



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