

Æ

Øvre Smestadvei
17 A

0378 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	150
Kort om oss	215

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

Øvre Smestadvei 17 A, 0378 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 32 Bnr. 124 Snr. 1 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 198 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 171 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 27 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17 kvm

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2016

TOMT

Fellestomt 1384 kvm

PRISANTYDNING

13 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Morten Bøhler Hansen Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 349 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 990 000,-
))

kr 350 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 14 340 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 14 350 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 553,75 pr. år Kommunale avgifter er stipulert av megler iht. lik fordeling mellom de tre seksjonene i sameiet. Totale kommunale avgifter for sameiet i 2024 utgjør kr 67 661,24.

EIER

Kristian Jarland og Thea Elise Kjæraas

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Første etasje - Sosialt samlingspunkt

Husets hovedplan er skapt for å samle familien. Med en åpen stue- og kjøkkenløsning får du et rom med rikelig naturlig lys fra store vindusflater. Kjøkkenet er smakfullt innredet med eikeplate og downlights, og det er lett å forestille seg hyggelige middager rundt spisebordet. Fra stuen kan du enkelt ta turen ut til hagen og terrassen - perfekt for grillkvelder på lune sommerdager. En moderne peis og varmepumpe bidrar til behagelig temperatur gjennom hele året.

Andre etasje - Ro og hvile

Her finner du tre soverom, alle med godt lysinnslipp og tilstrekkelig plass til familielivets behov. Hovedsoverommet har utgang til en vestvendt balkong, hvor man kan nyte kveldssolen. Det romslige badet har lyse fliser, dobbelt servant og badekar, samt innebygget høyttaler i taket for ekstra luksus.

Underetasje - Ekstra fleksibilitet

Underetasjen byr på flere bruksområder med egen inngang og mulighet for utleie. Her finner du et fullverdig bad, romslig kjellerstue som kan brukes som TV-rom eller lekestue, samt et praktisk vaskerom. I tillegg er det god lagring- og oppbevaringsplass.

Loftet - Rom for kreativitet

Loftsetasjen på 16 kvadratmeter målbart areal er fleksibel og kan benyttes til ulike formål. Med godt lysinnslipp fra takvinduer og gavlvindu skapes en luftig atmosfære, og det store gulvarealet gir plass til oppbevaring og møblering under skråtakene.

Hage og uteområder

Uteplassen er vel tilrettelagt for å nyte utendørslivet med markterrasse og hage, som er skjermet for innsyn. Epletreet som blomstrer vakkert om våren gir deilig skygge på varme sommerdager. Dobbeltgarasjen og den store gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter, samt ekstra rom for lek og aktiviteter for de yngste i familien.

Øvre Smestadvei 17A tilbyr en kombinasjon av høy standard, praktiske løsninger og en fantastisk beliggenhet i et veletablert område med godt nabolikskap. Dette er et hjem hvor du kan flytte rett inn og nyte det gode liv fra første stund.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje. Garasje er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen iht. seksjoneringsbegjæring.

Det er lagt trekkerør fra sikringssskap til garasje. Det er ikke elbillader i garasjen p.t.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig i et meget stille, etablert og attraktivt boligområde på Vestre Holmen/Makrellbekken i blindvei, uten gjennomgangstrafikk.

Flere nærbutikker i gangavstand fra boligen, som Coop Extra Huseby, Coop Extra Makrellbekken og Rema 1000 i krysset Stasjonsveien/ Lybekkveien. Ellers er det også kort vei til Røa med både Røasenteret og nyere Røa Torg. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud bl.a. restauranter, kafeer, frisør, sportsforretninger, klesforretninger, stor Meny og Coop Mega, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, dagligvarebutikker o.a. Diverse servicetilbud også på Vinderen, Slemdal og Smestad.

TOMT

Fellestomt, 1384 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

I gangavstand finner man flere barnehager, boligen sogner til Huseby barneskole, i tillegg er det også meget kort vei til gode skolealternativer som Voksen skole og Smestad skole med flere. Trygg og fin gangvei til Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon som T-bane (Holmen og Makrellbekken) og buss (Stasjonsveien og Sørkedalsveien) som bringer deg raskt og effektiv mot sentrum eller Røa/Østerås på noen få minutter.

FRITIDSTILBUD

Flere flotte turveier og friområder i Husebyskogen, Mærradalen og Bogstad/Sørkedalsområdet. Ski- og sykkelmuligheter fra eiendommen og inn i Nordmarka på gangvei og sti. I nærområdet har HM Kongens Garde en lysløype som er åpen for trening sommer som vinter.

Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Njård, Ready, Heming, Vestre Aker Skiklubb og Røa. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Flott friområde like ved, som eies av omlag 50 hus i Øvre

Smestadvei. Denne tomten er organisert som en sameieeiendom. Dette er en flott lekeplass for de minste, samtidig som det kan arrangeres grillfester e.l. Her arrangeres det diverse sammenkomster ved bl.a. juletider og 17. mai. Det er sittegrupper og griller. Området kan bookes til bursdager e.l.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

TOMANNSBOLIG

Loftsetasje:

- BRA-i 18 m²: Disponibelt rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 33m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 18m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15m².

Andre etasje:

BRA 53 m²

- BRA-i 53 m²: Gang, bad og tre soverom.

Første etasje:

BRA 51 m²

- BRA-i 51 m²: Entré, toalettrom, og åpen stue- og kjøkkenløsning.

Kjeller:

BRA 49 m²

- BRA-i 49 m²: Entré, soverom, bod, bad, gang, vaskerom og kjellerstue med hybelkjøkken.

GARASJE

BRA 27 m²:

- BRA-e 27 m²: Garasje plass

Arealet på loft over garasje måles til 15m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningsssakyndig Morten Bøhler Hansen v/ Anticimex:

Grunn og fundamenter:

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av termomur.

Yttervegger:

Fasader utført i stående trekledning.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig teknet med takstein.

Gulvsystemer:

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Dører og vinduer:

Boligen har profilerte entrédører med glassfelt. To-fløyet balkongdør, balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

KJØKKEN

1. etasje:

Sosialt og hyggelig kjøkken i åpen løsning, med innredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert glassplate på vegg ved induksjonstopp og det er godt med stikkontakter samt belysning mellom benkeplate og overskap. Det medfølger hvitevarer som inkluderer integrert oppvaskmaskin, stekeovn, nedfelt induksjonstopp, integrert mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel. I tillegg er det ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal, samt komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Kjeller:

Hybelkjøkken med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert kjøkkenplater på vegg ved oppvaskkum samt induksjonstopp. I tillegg er det stikkontakter samt belysning mellom benkeplate og overskap. Det medfølger hvitevarer som inkluderer integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap, integrert stekeovn med nedfelt induksjonstopp. Det er montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

BAD, VASKEROM OG TOALETTRUM

Bad i 2. etasje:

Baderom med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Innredning består av vegghengt servantinnredning med heldekkende, speil på vegg med lys over servanter, stikkontakt på vegg ved servant, dusjhjørne med glassdører, innebygget badekar og vegghengt toalett.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Bad i kjeller:

Bad med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsflate utført i glatt malt flate. Innredning består av

vegghengt servantinnredning med heldekkende servant, speilskap på vegg med lys, stikkontakt på vegg ved servant, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Vaskerom:

Pent vaskerom med flislagt gulv med gulvvarme, vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Rommet er innredet med gulvstående innredning med laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og fordelskap for rør-i-rør med hovedstoppekraner samt automatisk lekkasjestopper.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtrom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Toalettrom:

Praktisk toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv med gulvvarme, samt vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med heldekkende servant, speil på vegg over servant og vegghengt toalett med innebygget sistene med automatisk lekkasjestopper.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med fliser samt parkett. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i entré og stue/kjøkken.

Underetasjen er innredet og har utlekkede kjellervegger.

Gulvflater belagt med fliser samt parkett. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater.

TEKNISK/VVS

- Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommet kobber.
- Fordelskap for rør-i-rør med hovedstoppekraner samt automatisk lekkasjestopper plassert på vaskerom.
- Fordelskap for rør-i-rør plassert i vegg gang 2. etasje.
- Varmtvannsbereider på 282 L fra 2016 plassert på vaskerom.
- Synlige avløpsrør av plast.
- Aggregat for balansert ventilasjon plassert på loft.
- Luft-luft varmepumpe plassert i stue.

STANDARD

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

DET ER DOKUMENTASJON PÅ ARBEIDER UTFØRT DE SISTE FEM ÅR, BLANT ANNET:

- Faktura (Lady Persienneindustri AS) vedrørende montering av utvendig persienner vinduer datert 14.07.2020.
- Faktura (Pumpe-service AS) vedrørende utbedring av pumpesystem for avløp i sameiet datert 19.20.2020.

- Faktura (Rørleggersentralen AS) vedrørende spyling av tett avløp fra hybel (hybel i enebolig i sameiet) til felles pumpekum. Pumpe ble rensset. datert 20.11.2019.
- Faktura (Oslo Pumpeservice) vedrørende feil på pumpeanlegg for spillvann.
- Provisorisk pumpe ble montert datert 31.12.2019.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2016 som omhandler tomannsbolig.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 23.06.2015. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med følgende unntak:

- (1) Loftet er i dag innredet som hjemmekontor, lekerom og oppbevaringsrom, men er byggemeldt som bod. Det er ikke søkt godkjent for varig oppholdsrom.
- (2) Bod i underetasjen er i dag innredet som soverom til hybel, men er byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig oppholdsrom.
- (3) Hovedrommet i underetasjen (stue) er opprinnelig ett rom, men er delt i to med lettvegg og brannør samt det er satt opp et hybelkjøkken.

Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko

Det foreligger ferdigattest datert 25.05.2016 som omhandler carport. Selger har senere satt inn en garasjeport. Det er ikke søkt om dette.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré 1. etasje samt eget sikringsskap til hybeldel i bod kjeller. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: **Nei**

Forekommer det at sikringer løses ut: **Nei**

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**

Samsvarserklæringer:

- Samsvarserklæring (AC Installasjon AS), datert 28.05.2016, arbeidene gjelder komplett el-anlegg i nytt hus.
- Samsvarserklæring (AC Installasjon AS), datert 29.09.2016, arbeidene gjelder installasjon ifm. hybelkjøkken i kjeller. Installasjon av lys og stikk i garasje samt downlights utenfor port.
- Samsvarserklæring (Nansen Elektro AS), datert 16.10.2024, arbeidene gjelder sjekk av alle taklamper mht. riktig tilkobling.

Byttet defekt dimmer i entré 1.etasje. Byttet sikring til varmtvannsbereder.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, i kombinasjon med vedfyring samt luft-luft varmepumpe i stue.

Huset er utstyrt med balansert varmegjenvinnende ventilasjonsanlegg med ca. 80% gjenvinningseffekt.

Det foreligger rapport vedrørende tilsyn ildsted uten avvik fra Oslo Brann og redningsetat, datert 04.12.2023.

ENERGIMERKING

Energijattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 553,75 pr. år Kommunale avgifter er stipulert av megler iht. lik fordeling mellom de tre seksjonene i sameiet. Totale kommunale avgifter for sameiet i 2024 utgjør kr 67 661,24.

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

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

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

Eiendomsskatt 2024: kr 16 236.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eiere har skiftet strømselskap og har kun forbruk fra og med mai til og med september 2024 (ca. 6 000 kWh). Årlig forbruk er estimert til ca. 20 000 kWh.

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. internett/TV eller alarm kommer i tillegg.

Selger opplyser om kostnader knyttet til filter til ventilasjonsanlegg på kr 1 546 (årlig), ca. kr 750/md for internett fra Telia, kr 94/md for Apcoa abonnement. I tillegg utgjør årlig

service av pumpe-systemet kr 9 396 for hele sameiet (dette for 2023). I tillegg må kostnader til hus- og innboforsikring medregnes.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 7149816

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 4 999 003,- Som sekundærbolig Kr. 14 248 106,-

SAMEIE

Eierseksjonssameiet består kun av tre enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Følgende løsøre/tilbehør medfølger ikke:

- Kjøleskap/frys på loftet.
- Garderobeskap på begge barnerommene i 2. etasje samt soverom/bod i hybelleiligheten
- Taklamper i:
 - gang 2. etasje,
 - over spisebord i stue 1. etasje
 - kjellerstue og i stue/kjøkken i hybelleilighet
- Hyller over sofa og TV i stuen i 1. etasje
- Sandsteiner og hylle på soverom i 2. etasje
- Bokhylle 1. etg
- String-hyller i hybel
- Utendørs lekehus

Forøvrig vises det til NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge bolig.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn

festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Tinglyste servitutter:

1925/90-3/105 Bestemmelse om veg tinglyst 27.03.1925

Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: 0301-32/124
Gjelder denne registerenheten med flere

1926/43-2/105 Bestemmelse om veg tinglyst 17.09.1926

Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: 0301-32/124
Gjelder denne registerenheten med flere

1926/93-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 10.12.1926

Overført fra: 0301-32/124
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/4887-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 05.05.1958

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra: 0301-32/124
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/485978-1/200 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 03.06.2015

Midlertidig dispensasjon fra vegloven gjelder carport
Vedtatt av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: 0301-32/124
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/486033-1/200 Bestemmelse om veg tinglyst 03.06.2015

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Øvre Smestadvei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-32/124
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/479276-1/200 Elektriske kraftlinjer tinglyst 31.05.2016

Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter til bygging og evigvarende rett til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/923600-1/200 Seksjonering tinglyst 07.10.2015

opprettet seksjoner:

snr: 1

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 193/606

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via 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 det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger innenfor småhusplanen. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Bystyret har vedtatt ny småhusplan, men den er ikke rettskraftig enda. Eiendommer omfattet av den nye småhusplanen har derfor fortsatt et gjeldende midlertidig forbud mot tiltak (MFT). Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Øvre Smestadvei 18B har fått rammetillatelse for tilbygg/påbygg og riving av garasje, se byggesak 202305602

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 349 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 990 000,-))

kr 350 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 14 340 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 14 350 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.13 765)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 13 990 000,-) (Kr.111 920)

Totalt kr. (Kr.176 135)

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

50-24-0237

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.

Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

Petter A.P. Jordbakke
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 92 20 04 88
[/ E-post: pj@eie.no

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner

DITT NYE
HJEM?



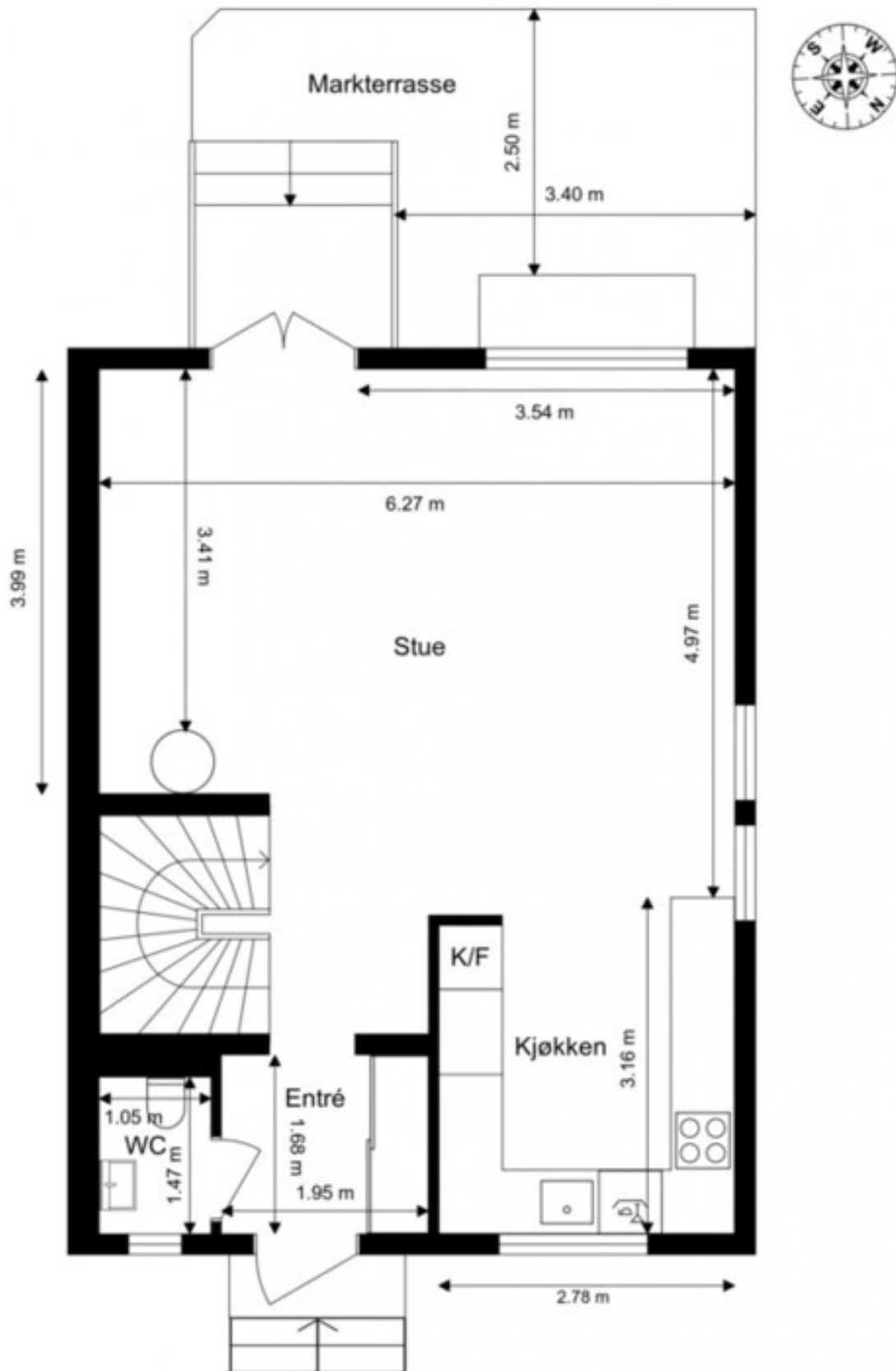








Øvre Smestad vei 17 A, 0378 OSLO
Tomannsbolig - 1.etasje



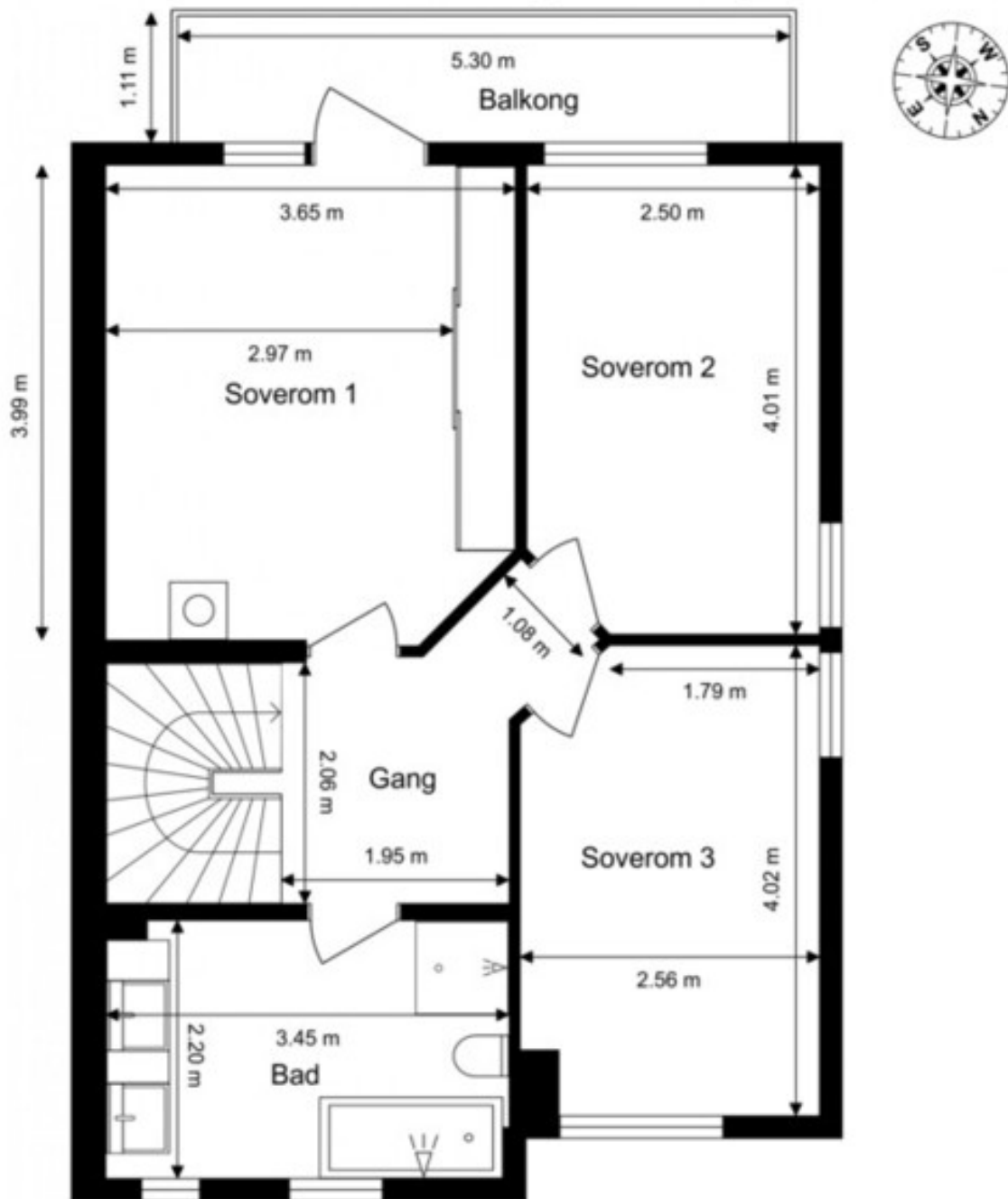
Ordernr. 15062846

 Anticimex®

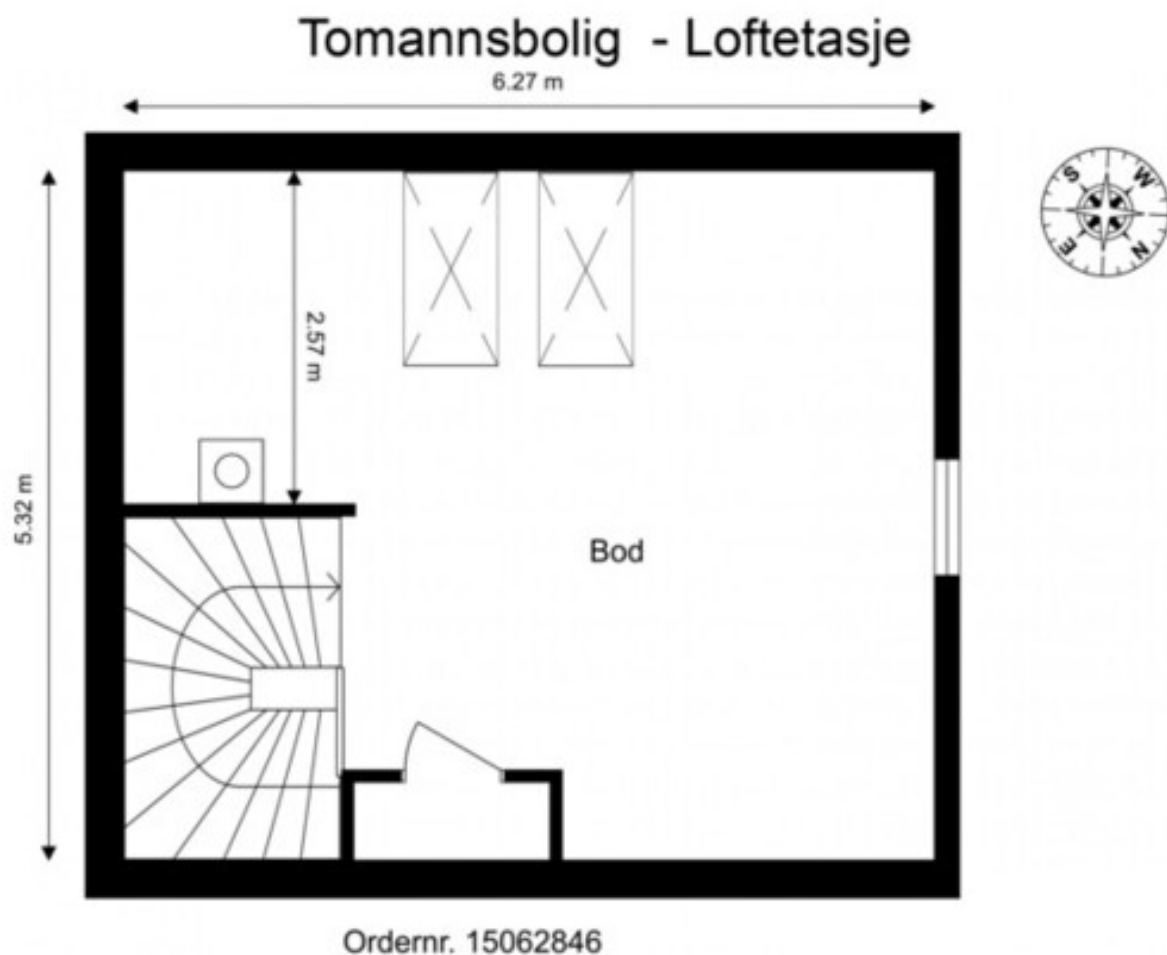
Planskissen er ikke i målestokk.

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

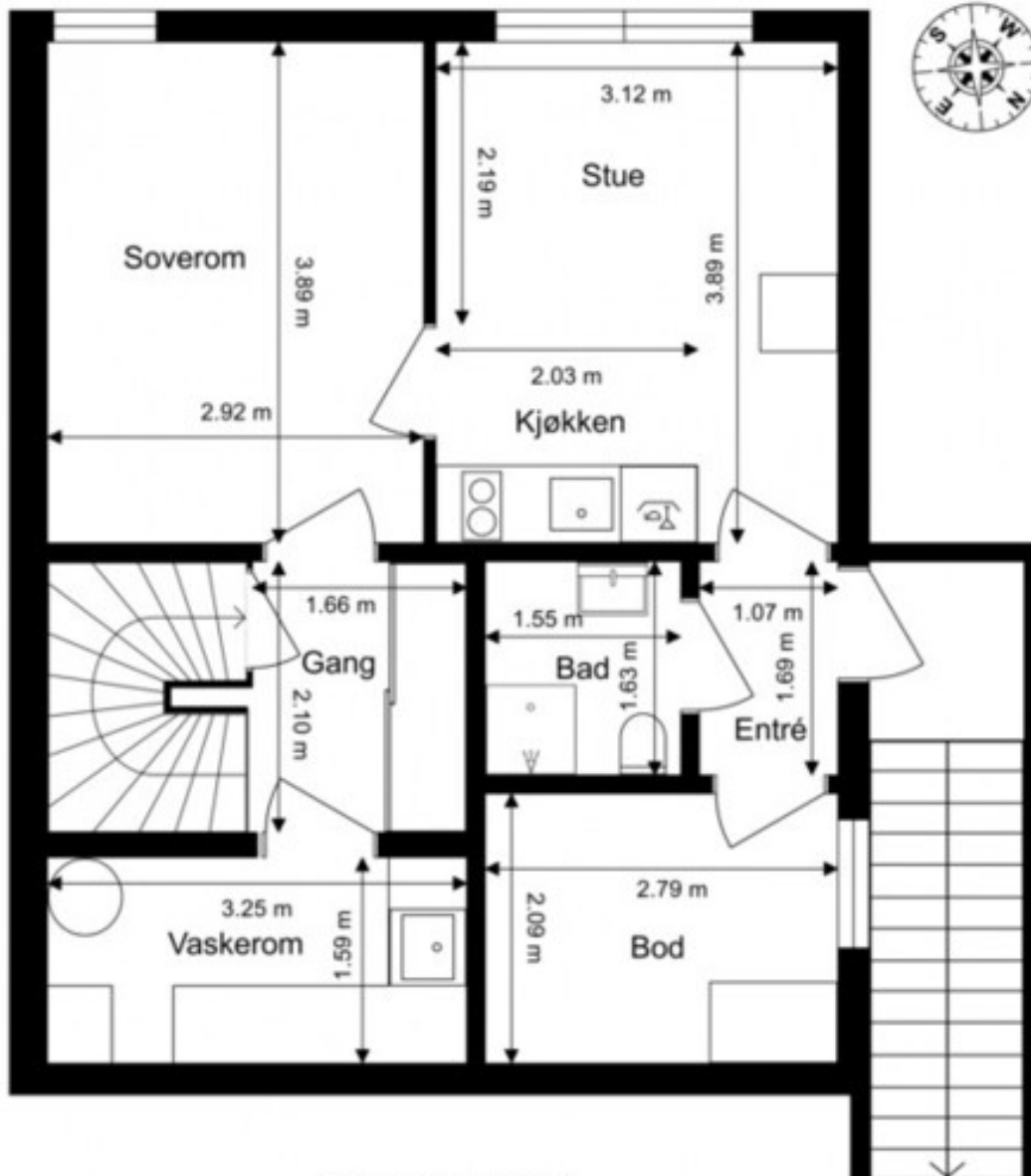
Tomannsbolig - 2.etasje



Ordernr. 15062846



Tomannsbolig - Kjeller



Ordernr. 15062846

1. ETAP

SJE

























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













































2. ETA

SJE













































LOF

T

















KJELLER

ETASJE

















HYBR

EL





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























WEGEBENT









17b























A 7-23

Gjør det billig!
Gjør det billig!

Gjør det billig!
2 48
EXTRA

NJÅRDH

SA

NJÅRD



NJÅRDBUTIKKEN

Njård-efterretter

Salgsdugn

NJÅRD

ALLEN

TS

PIZZERIA CLUB MACCARONI TAKEAWAY

OPEN-PIZZA

CLUB MACCO

CLUB MACCO



g billett kreves om bord
ticket is required on board

ing sentrum
tion city centre

Spor
Track
1

← Utgang Exit















RØA TORG











INFORMASJON & DOKUMENTER





Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-18-0146 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 1577760/7770241
Bestilling: C1 2018-08-21 14

Dato
21.08.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 479276	Embete: 200	Registrert: 31.5.2016	Rettsstiftelse: ELEKTRISKE KRAFTLINJER
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 0301 OSLO	Gnr. 32	Bnr. 124	Fnr. 0	Snr. 1
--------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing





Retur: *Eg*
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 900
0247 OSLO

OVERENSKOMST OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)

Mellom **E Eiendom AS**
Hafslund Nett AS og **EE-Utvikling v/Erling Thorsnes**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 32 bnr. 124 i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Øvre Smestadvei 17, og overenskomsten er inngått med alle seksjoner på eiendommen; snr. 1, 2 og 3.

Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 03-03-2016.

Trasélengde ca 47 meter over eiendommen

Trasébredde ca 0,5 meter

Grøftedybde ca 0,5 meter



Rett kopi bekreftes

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.



Doknr: 479276 Tinglyst: 31.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.



Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

Blank header area with faint lines and illegible text.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring


Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.


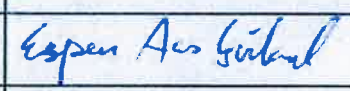
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Oslo Dato: 31.3.16

Sted: Oslo Dato: 04-03-2016

Grunneier 1 signatur:	
(Blokkbokst.):	EE-Utvikling AS v/ Erling Thorsnes
Org.nr./ personnr.:	<u>E-Eiendom AS</u> <u>00013500992 139 323</u>
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Eivind Engebretsen
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Espen Aas Sviland



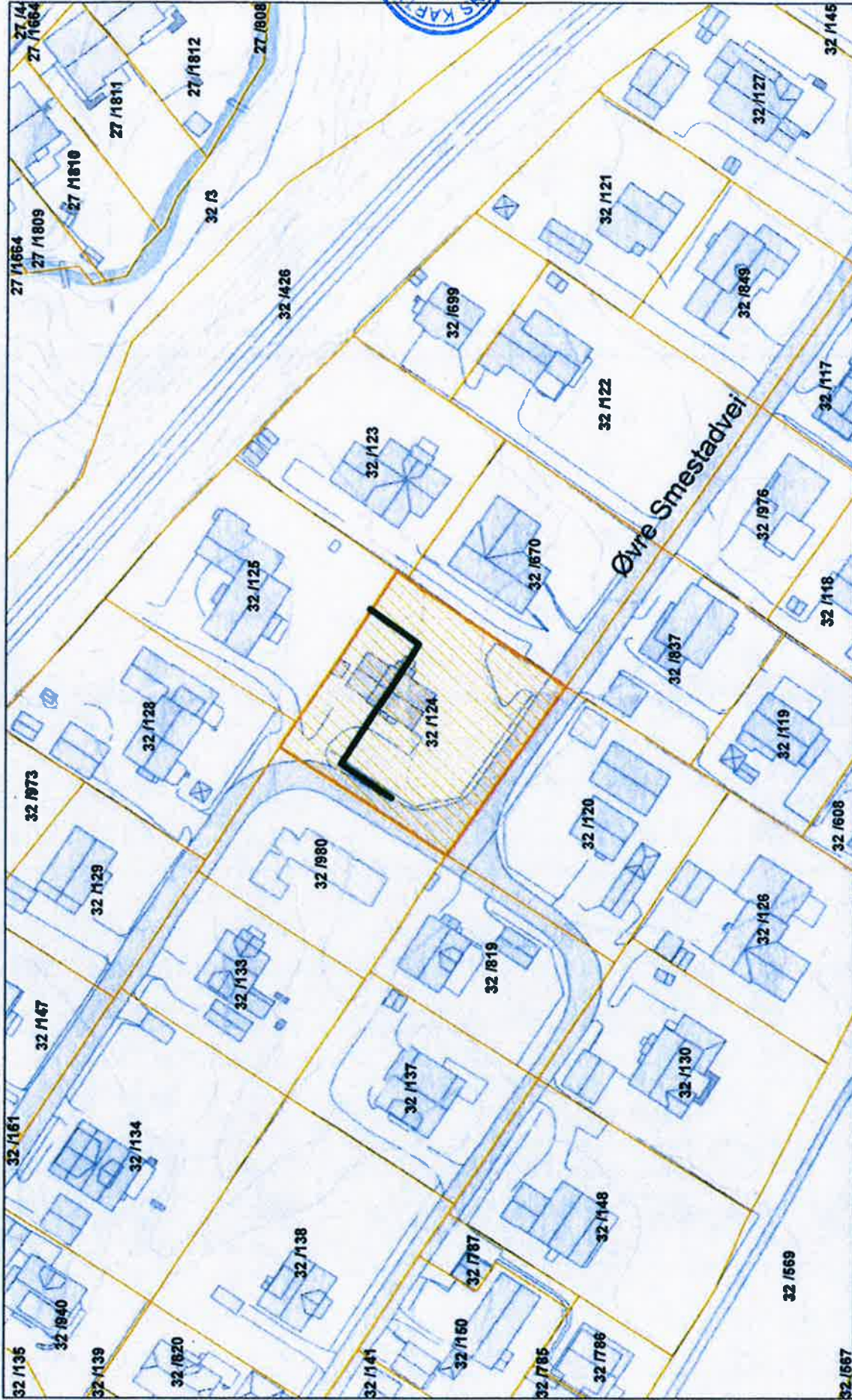
Hafslund 
Nett

Rett kopi
belegettes.

Ragna Skang
9.6.2016



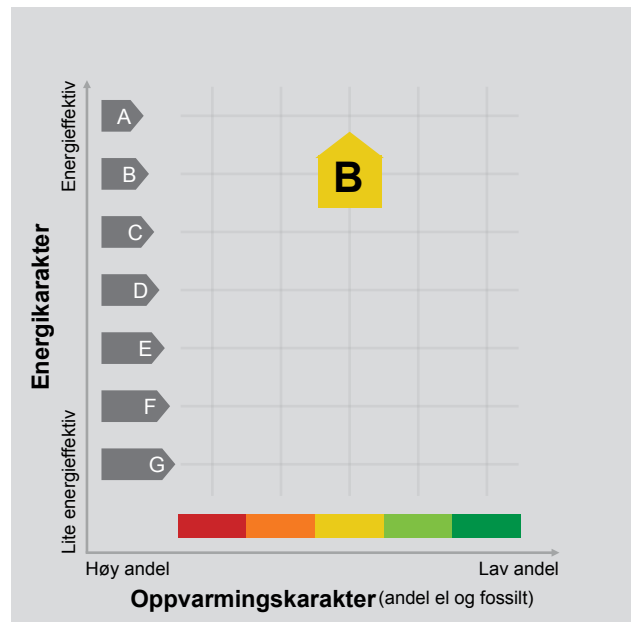
Overenskomst



	Adresse, kommune, Gnr/Bnr: Øvre Smestadvei 17, Oslo, 32/124	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	Dato: 03.03.2016	Målestokk 1:1 000	Ansvarlig Espen Aas Sviland	N
--	--	--	----------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	--------------

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Smestadvei 17A
Postnummer	0378
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300493024
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40312
Dato	17.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øvre Smestad vei 17 A
0378 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/124
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 171 m²
Garasje
Bruksareal: 27 m²

Totalt bruksareal (BRA): 198 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.10.2024

Bygnings sakkyndig selskap

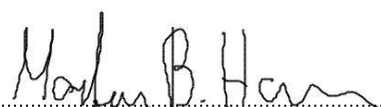
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.10.2024
Referansenummer	15062846
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0237
Hjemmelshaver/selger	Kristian Jarland/Thea Elise Kjæraas
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Kristian Jarland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	23.10.2024 21:30

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Øvre Smestad vei 17 A
Postnummer/sted	0378 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/124
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1384 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2016		
Garasje	2016		

Byggemåte

Del av tomannsbolig beliggende på Vestre Aker, Oslo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Parkering i garasje med elektrisk leddport samt biloppstillingsplass i felles gårdsplass.

Boligbygg fra 2016. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av termomur. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilerte entrédører med glassfelt. To-fløyet balkondør, balkondør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggår. Boligen er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med vedfyring samt luft-luft varmepumpe i stue.

Boligbygg over to etasjer, kjeller samt loft.

Boligen består av:

Loftetasje: Bod.

2.etasje: Gang, bad og tre soverom.

1.etasje: Entré, wc-rom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

Kjeller: Entré, soverom, bod, bad, gang, vaskerom og kjellerstue med åpen kjøkkenløsning.

Tilkomst til loftbod via trapp.

Utgang fra stue til markterrasse.

Utgang fra soverom 1 til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



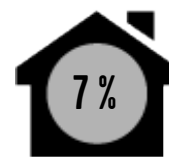
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etasje		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad kjeller		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom kjeller		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken - Kjeller		Ventilasjon	10	
Øvrige rom		Innerdører	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Utgang fra stue til markterrasse belagt med terrassebord.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	18			18	
	Bod				
2.etasje	53			53	6
	Gang, bad og tre soverom.				Balkong
1.etasje	51			51	11
	Entré, wc-rom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.				Markterrasse
Kjeller	49			49	
	Entré, soverom, bod, bad, gang, vaskerom og kjellerstue med åpen kjøkkenløsning.				
SUM	171			171	17
Total bruksareal: 171 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		27		27	
		Garasje			
SUM		27		27	
Total bruksareal: 27 m²					

Kommentar til areal

Loftboden har et totalt gulvareal (GUA) på 33m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 18m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15m².

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke om det er søkt om/godkjent montering av garasjeport i carport og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

Arealet på loft over garasje måles til 15m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Balkong oppmålt til 6m² (TBA).

Markterrasse oppmålt til 11m² (TBA).

Boligen inneholder 146m² P-ROM og 25m² S-ROM. S-rom er innvendige boder med tilstøtende vegger.


Rapport


Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servanter og ett-greps armaturer. Speil på vegg med lys over servanter. Stikkontakt på vegg ved servant. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur. Innebygget badekar med to-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

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

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

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er 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 45,4 %, temperatur 20,0 grader C og duggpunkt 7,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

	TG 2	Overflater vegger	TG2 gjelder: Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
--	------	-------------------	--


	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--


Våtrom - Bad kjeller

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg med lys. Stikkontakt på vegg ved servant. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - 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 39,9 %, temperatur 23,1 grader C og duggpunkt 8,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---


	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Klemring i sluk er feilmontert og lekkasje kan ikke utelukkes. Klemring bør fornyes. Det er observert skade/hull på slukmansjett i sluk. Fare for fukt i konstruksjon. Slukmansjett bør fornyes.
--	------	---	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Gulvstående innredning med laminert benkeplate. Nedfelt utslagsvask med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med hovedstoppekraner samt automatisk lekkasjestopper. Varmtvannsbereder på 282 L fra 2016. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtrom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv)


Lokalfall ved er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

 **TG 2** Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

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. Fornyning av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

Kjøkken - 1.etasje


Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggår med glatte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert glassplate på vegg ved induksjonstopp. Stikkontakter samt belysning mellom benkeplate og overskap. Integriert oppvaskmaskin. Integriert stekeovn. Nedfelt induksjonstopp. Integriert mikrobølgeovn. Integriert kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Montert komfyrvakt. Montert automatisk lekkasjestopper.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Kjøkken - Kjeller

Åpen kjøkkenløsning mot kjellerstue. Kjøkkeninnredning fra byggår med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert kjøkkenplater på vegg ved oppvaskkum samt induksjonstopp. Stikkontakter samt belysning mellom benkeplate og overskap. Integriert oppvaskmaskin. Integriert stekeovn med nedfelt induksjonstopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Montert komfyrvakt. Montert automatisk lekkasjestopper.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 **TG 2** Ventilasjon

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

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje

Wc-rom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne med automatisk lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser samt parkett. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i entré og stue/kjøkken. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré samt soverom 1. Boligen er basert på balansert ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Innerdører

TG2 gjelder:
Det er registrert svelleskade på dørbblad til bad 2.etasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med fliser samt parkett. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i gang og soverom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 63,6 %, temperatur 18,2 grader C og duggpunkt 11,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - innredet


Loftsetasjen er innredet. Gulvflate belagt med parkett. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

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

Stålpipen fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue 1. etasje.

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

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Soverom 1 og soverom 3.

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

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 6 mm på soverom 1 og ca. 9 mm på soverom 3. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

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

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 4 mm og ca. 11 mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.


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

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

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 3 mm i kjellerstue og ca. 3 mm på soverom. Dette er vurdert og funnet i orden.

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

Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommet kobber. Fordelerskap for rør-i-rør med hovedstoppekraner samt automatisk lekkasjestopper plassert på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg gang 2. etasje. Varmtvannsbereeder på 282 L fra 2016 plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Aggregat for balansert ventilasjon plassert på loft. Luft-luft varmepumpe plassert i stue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TG 2** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

2. etasje: Takhøyder er målt til ca. 2,37 meter på bad og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

1. etasje: Takhøyder er målt til ca. 2,40 meter.

Kjeller: Takhøyder er målt til ca. 2,21 meter på vaskerom og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

Til informasjon:

Rom for varig opphold i soverom og kjellerstue i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré 1. etasje samt i bod kjeller. Boligen har skjult 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: Byggår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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


Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Brannskiller

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer


Profilerte entrédører med glassfelt. To-fløyet balkondør, balkondør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggår.

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

	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
--	------------	--


Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

	Takvindu/Overlys	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
--	------------------	--

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan og balkong med de begrensninger som det medfører.
--	---------------------	--

	TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Ikke besiktiget.
--	-------------	--	------------------


		Takgjennomføringer	Ikke besiktiget.
--	--	--------------------	------------------

		Skorsteiner over tak	Ikke besiktiget.
--	--	----------------------	------------------

		Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.
--	--	--------------	---


Balkonger, terrasser, veranda etc - Utgang fra stue til markterrasse belagt med terrassebord.


Utgang fra soverom 1 til balkong. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden er målt til ca. 0,94 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TG2 gjelder: Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
--	---	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til markterrasse belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
--	--

 TGIU	Fundamenter	Ikke besiktiget.
--	-------------	------------------

Utvendige trapper

Trapper ved inngangsparti samt markterrasse i tre med rekkverk av tre.


Trapp til kjeller i betong med håndløpere av tre.

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

Grunnmur, fundamenter


Alder fra byggeår.
Grunnmur i termomur.

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


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

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Se kommentar "rom under terreng-konstruksjoner".

 **TG 2** Vann fra yttertak og bortledning | Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i murkonstruksjoner.

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

Stikkledninger og tanker

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

 **TGIU** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Ikke besiktiget grunnet nedgravd og skjult.

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje i trekonstruksjoner med elektrisk leddport.

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt 23.06.2015. Snitt, plan- og fasadetegninger vedrørende carport er fremlagt datert 27.06.2015.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura (Lady Persienneindustri AS) vedrørende montering av utvendig persienner vinduer datert 14.07.2020. Fremlagt faktura (Pumpe-service AS) vedrørende utbedring av pumpesystem for avløp i sameiet datert 19.20.2020. Fremlagt faktura (Rørleggersentralen AS) vedrørende spyling av tett avløp fra hybel (hybel i enebolig i sameiet) til felles pumpekum. Pumpe ble rensset. datert 20.11.2019. Fremlagt faktura (Oslo Pumpeservice) vedrørende feil på pumpeanlegg for spillvann. Provisorisk Pumpe ble montert datert 31.12.2019.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring (AC Installasjon AS), datert 28.05.2016, arbeidene gjelder komplett el-anlegg i nytt hus. Det er fremlagt samsvarserklæring (AC Installasjon AS), datert 29.09.2016, arbeidene gjelder installasjon ifm. hybelkjøkken i kjeller. Installasjon av lys og stikk i garasje samt downlights utenfor port. Det er fremlagt samsvarserklæring (Nansen Elektro AS), datert 16.10.2024, arbeidene gjelder sjekk av alle taklamper mht. riktig tilkobling. Byttet defekt dimmer i entré 1.etasje. Byttet sikring til VVB.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport vedrørende tilsyn fra Oslo kommune, seksjon boligsikkerhet, datert 22.03.2017. Fremlagt rapport vedrørende tilsyn ildsted uten avvik fra Oslo Brann og redningsetat, datert 04.12.2023.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner 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 bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Kommentar - [Sluk dusjsonen bad 2.etasje]



Kommentar - [Sluk under badekar bad 2.etasje]



Kommentar - [Sluk bad kjeller]



Kommentar - [Klemring sluk bad kjeller feilmontert]



Kommentar - [Sluk vaskerom]



Beskrivelse - [Sikringskap entré 1.etasje]

AC Installasjon
Aut. elektroinstallatører

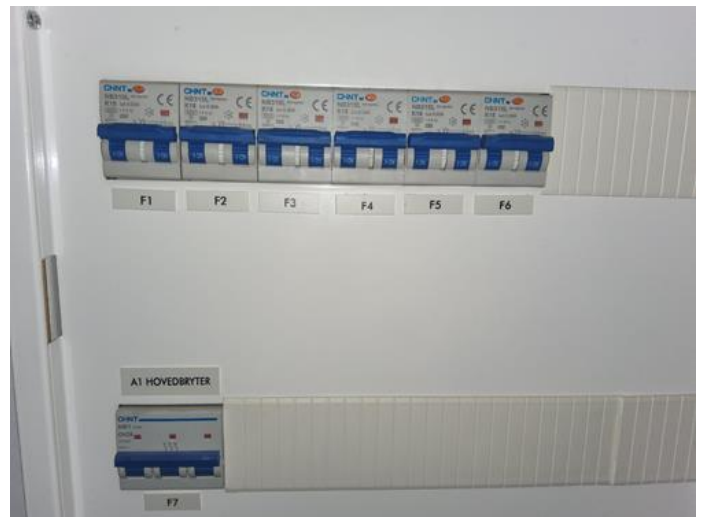
4. Det apparat som forårsaker utløbningen er det feil på og dette må ikke benyttes før feilen er utbedret.

Kontakt elektroinstallatør så raskt som mulig!

Tlf: 67971602 / 91607342 NB! Jordfeilbryteren må testes månedlig ved å trykke på testknappen

Kurs nr.	Kursfortegnelse	Sikring (amp)	Tverrsnitt mm ²	L(m)	Referanse installasjon
1	Platetopp	C25	2x6	10	A
2	Stekeovn	K15	2x2,5	10	A
3	Dampovn	K15	2x2,5	10	A
4	Oppvaskmaskin	K15	2x2,5	10	A
5	Vaskemaskin	K15	2x2,5	10	A
6	Vaskemaskin	K15	2x2,5	10	A
7	Tørketrommel	K15	2x2,5	10	A
8	Varmepumpe	K15	2x2,5	10	A
9	Ventilasjon	K15	2x2,5	15	A
10	Lys, stikk stue, utestikk hove	K15	2x2,5	30	A
11	VF, WC, hall 1 etg, utestikk inngang, utelys	K15	2x2,5	20	A
12	Lys, stikk sov2 mot SØ, sov3 mot NV	K15	2x2,5	35	A
13	Lys, stikk sov1 mot NØ, gang 2 etg, trapp til loft, lyspkt i trapp 6stk.	K15	2x2,5	35	A
14	Bad 2 etg	K15	2x2,5	15	A
15	Lys, stikk kjøkken	K15	2x2,5	20	A
16	Lys, stikk varme vaskerom og gang kjeller, stikk IT-skap og brannvarsling	K15	2x2,5	20	A
17	Lys, stikk kjellerstue (del til hovedleilighet)	K15	2x2,5	20	A
18	Lys, stikk loft	K15	2x2,5	30	A
19	Garasje	50	3x16	5	A
20	Overbelastningsvern				
21	Hovedbryter utelys				
22	Astrour for utelys				
23	V.V. Bereder	2/6	2x2,5	10	A

Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringskap entré 1.etasje]



Beskrivelse - [Sikringskap bod kjeller]

AC Installasjon
Aut. elektroinstallatører

Når jordfeilautomat løser ut: 1000mA

- For å nærmere lokalisere feilen trekkes alle stepsjer til apparat på kursen ut.
- Slå på igjen jordfeilautomaten. Hvis jordfeilautomaten kobler ut er det feil på den faste installasjonen og elektroinstallatør må kontaktes.
- Hvis jordfeilautomaten ikke kobler ut når alle apparater er koblet fra på feil kursen, koble da ett og ett apparat til igjen inntil jordfeilbryteren kobler ut.
- Det apparat som forårsaker utløbningen er det feil på og dette må ikke benyttes før feilen er utbedret.

Kontakt elektroinstallatør så raskt som mulig!

Tlf: 67971602 / 91607342 NB! Jordfeilbryteren må testes månedlig ved å trykke på testknappen

Kurs nr.	Kursfortegnelse	Sikring (amp)	Tverrsnitt mm ²	L(m)	Referanse installasjon
1	Lys og varme kjellerstue (hybeldel)	K15	2X2,5	20	A
2	Lys, stikk, varme bad kjeller	K15	2X2,5	10	A
3	Lys, stikk, varme gang, bod, stikk kjellerstue	K15	2X2,5	20	A
4	Platetopp i hybel	K15	2x6	10	A
5	Stekeovn i hybel	K15	2x2,5	10	A
6	Oppvaskmaskin i hybel	K15	2x2,5	10	A
7	Overbelastningsvern	25	3x6	5	A

Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringskap bod kjeller]



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Lyngveien 21B
1182 OSLO

Dato: 25.05.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201416166-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Magnus Elton Veflen

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVRE SMESTADVEI 17 Eiendom: 32/124/0/0
Tiltakshaver: E-EIENDOM AS Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS Adresse: Lyngveien 21B, 1182 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Øvre Smestadvei 17

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416166			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	27.06.2015	8/5
Utomhusplan	D-2	26.06.2015	8/6
Avkjørselsplan	I.3	27.06.2015	8/7
Plan, snitt og fasader	E 1-1	27.06.2015	8/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak må sendes inn til Plan- og bygningsetaten for behandling i forbindelse med søknad om ferdigattest i saksnummer 201416168 og 201416169.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.05.2016 av:

Magnus Elton Veflen - Saksbehandler
Ingrid Tungesvik Helleve - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
E-EIENDOM AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, elasp@online.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Lyngveien 21B
1182 OSLO

Dato: 25.05.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201416167-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Magnus Elton Veflen

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVRE SMESTADVEI 17 Eiendom: 32/124/0/0
Tiltakshaver: E-EIENDOM AS Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS Adresse: Lyngveien 21B, 1182 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Øvre Smestadvei 17

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416167			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	27.06.2015	9/5
Utomhusplan	D-2	26.06.2015	9/6
Avkjørselsplan	I.3	27.06.2015	9/7
Plan, snitt og fasader	E 1-1	27.06.2015	9/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak må sendes inn til Plan- og bygningsetaten for behandling i forbindelse med søknad om ferdigattest i saksnummer 201416168 og 201416169.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.05.2016 av:

Magnus Elton Veflen - Saksbehandler
Ingrid Tungesvik Helleve - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
E-EIENDOM AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, elasp@online.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Lyngveien 21B
1182 OSLO

Dato: 27.06.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201416168-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Magnus Elton Veflen

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVRE SMESTADVEI 17 Eiendom: 32/124/0/0
Tiltakshaver: E-EIENDOM AS Adresse: Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS Adresse: Lyngveien 21B, 1182 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Øvre Smestadvei 17

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.06.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416168			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	27.06.2015	11/5
Utomhusplan	D-2	26.06.2015	11/6
Avkjørselsplan	I.3	27.06.2015	11/7
Planer	E 1-2	23.06.2015	11/8
Plan loft og snitt	E 1-1	23.06.2015	11/9
Fasade nordøst og sydvest	E 1-4	23.06.2015	11/10
Fasade sydøst og nordvest	E 1-3	23.06.2015	11/11

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2016 av:

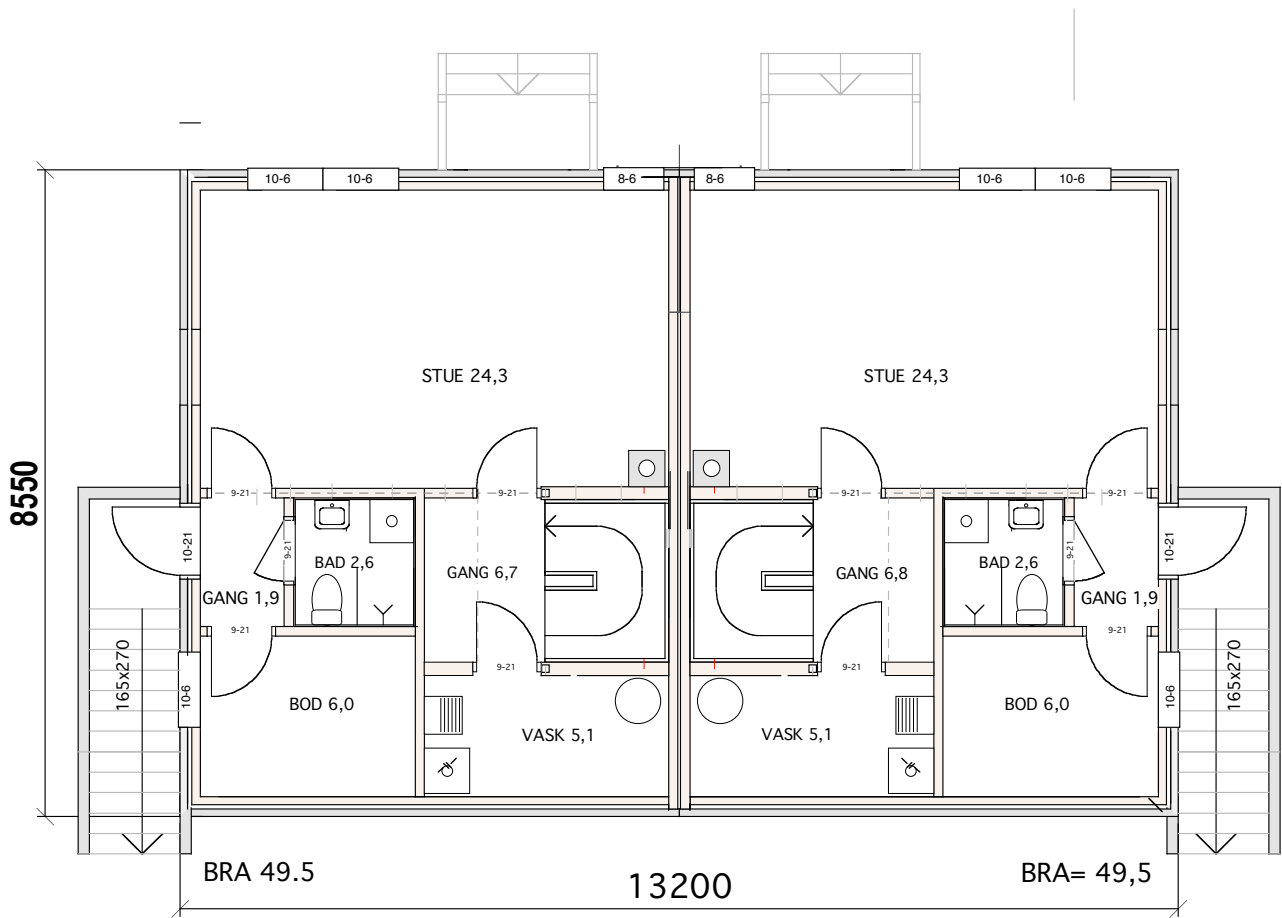
Magnus Elton Veflen - Saksbehandler
Murtaza Hussain - for enhetsleder Anne Torill Halse

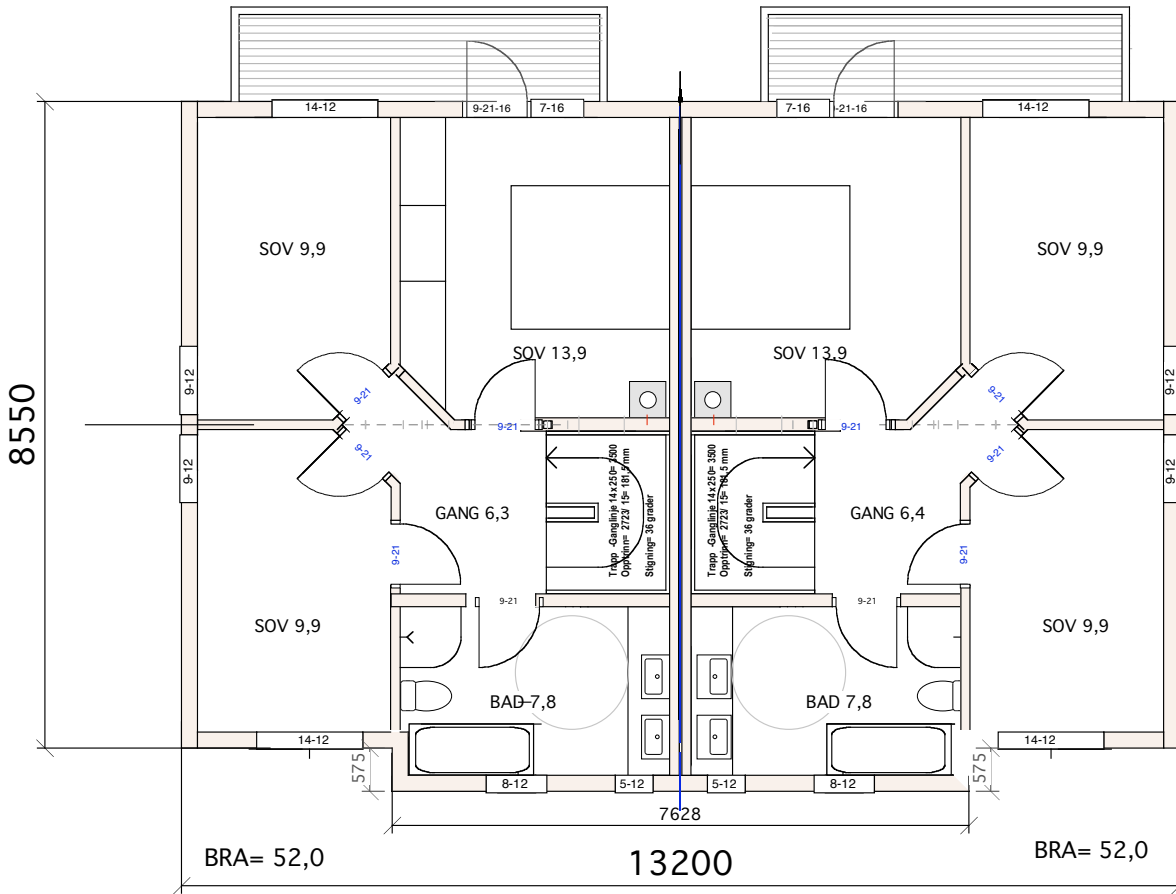
Kopi til:
E-EIENDOM AS, Postboks A Bygdøy, 0211 OSLO, elasp@online.no

Ξ

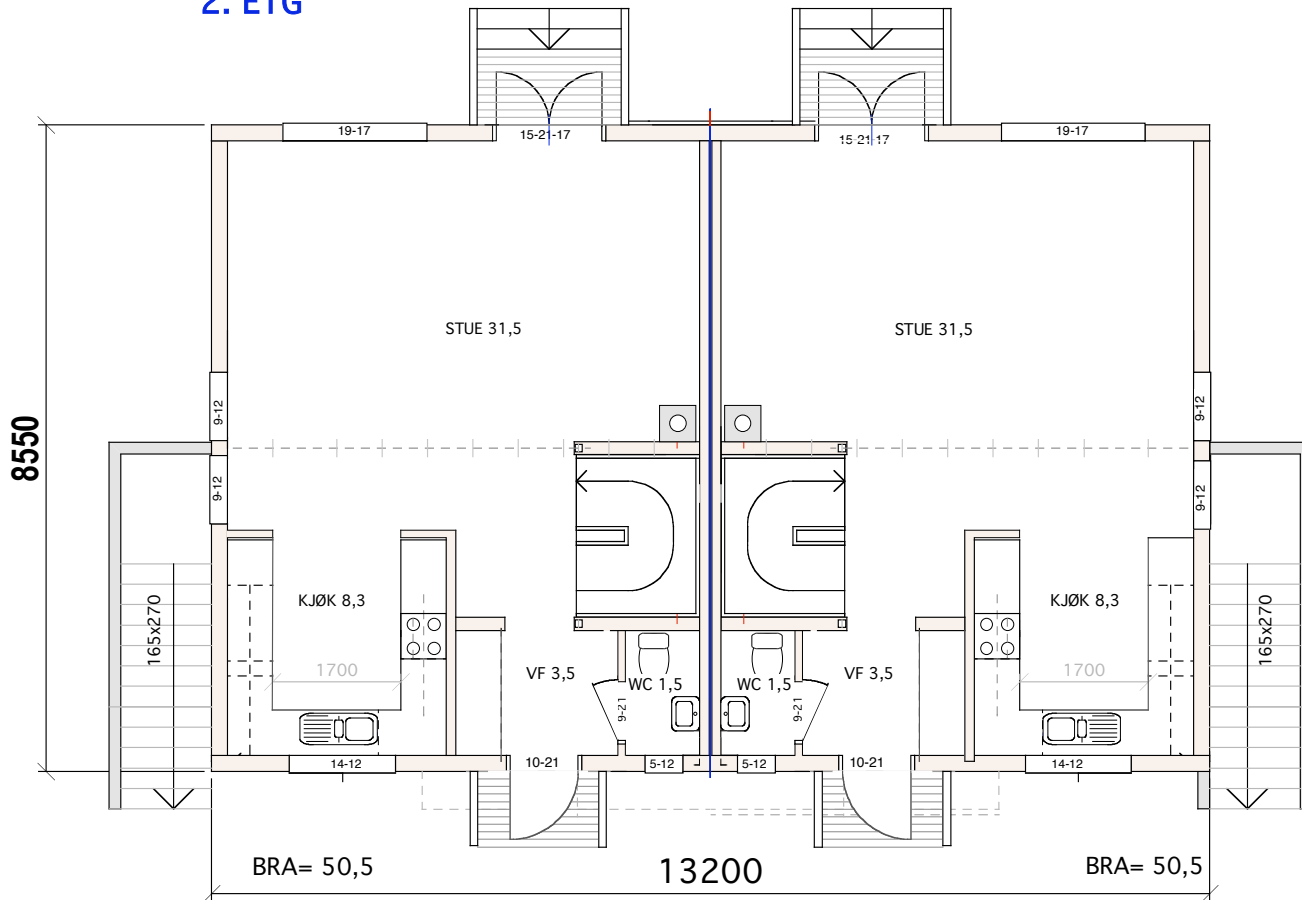
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



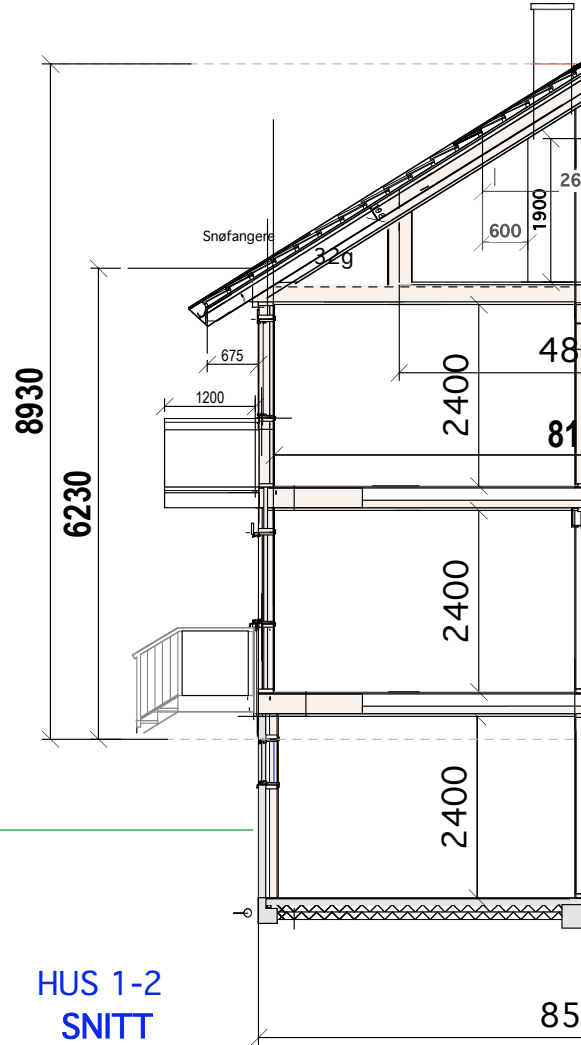


2. ETG

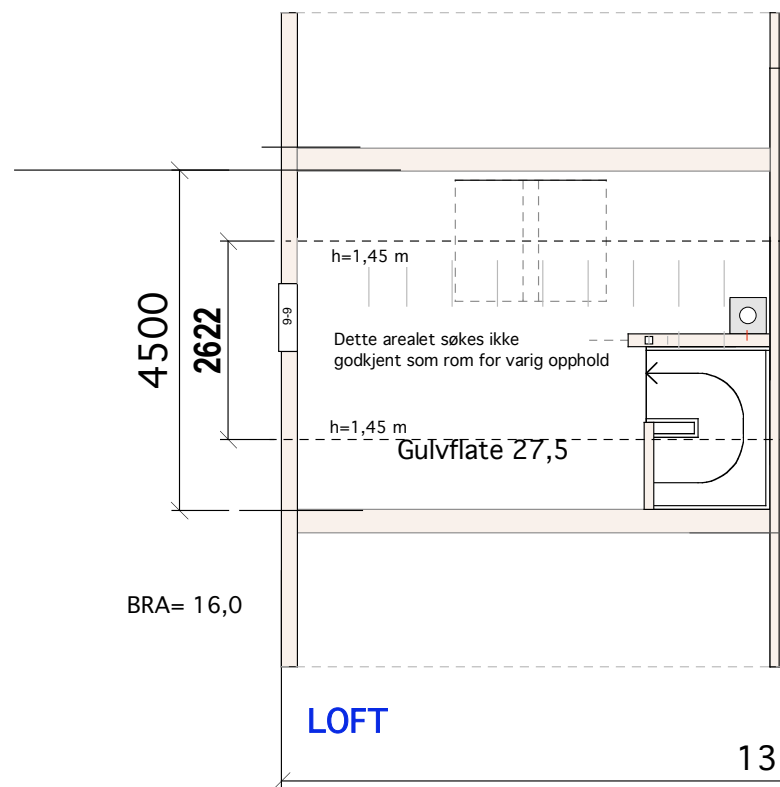


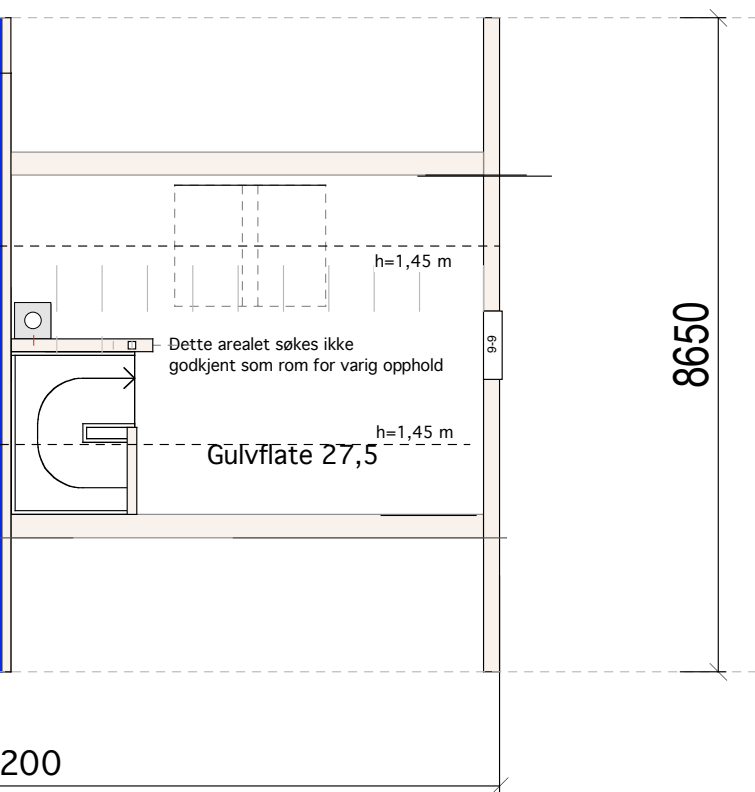
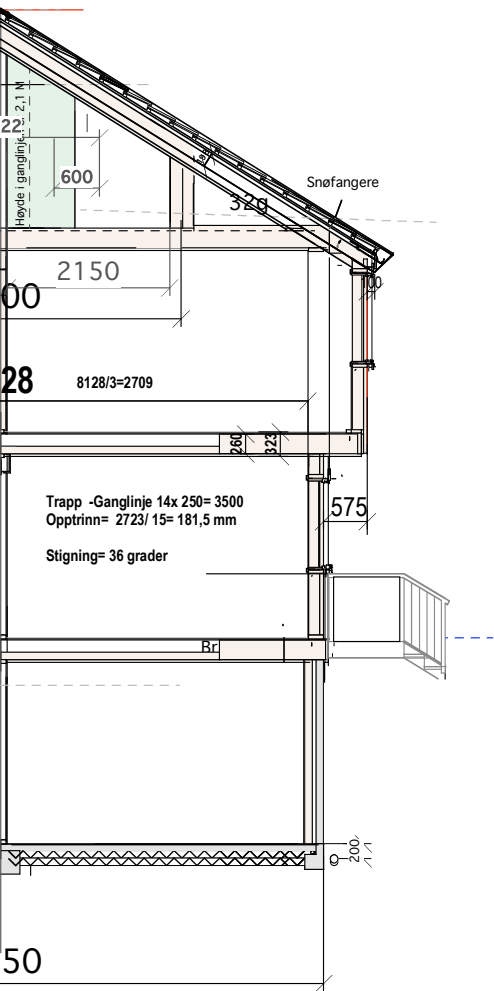
Hus 1-2 E.1-2 Planer

SUM BRA= 168,0



HUS 1-2
SNITT





Hus 1-2 E.1-1 Snitt og loftsplan

32/124 Øvre Smestadvei 17

MÅL 1:100

TILTAKSHAVER:

Siv.ark. Nils Haugrud,
Øvre Slottsgt. 14, 0157 Oslo
Tlf 9518 9518

23-06-15

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240237
Adresse	Øvre Smestad vei 17 A		
Postnr.	0378	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år og 4mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7149816
Selger 1 Fornavn	Kristian	Etternavn	Jarland
Selger 2 Fornavn	Thea Elise	Etternavn	Kjæraas

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 2019: Feil/noe lekkasje på avløp servant hybel.

2020: Skiftet silikon på grunn av noe misfarge (mulig sopp?) i dusjhjørnet i overgang gulv/vegg på bad i 2. etasje samt 2 stk fliser noe misfarget.

2024: Feil/lekkasje på avløp bad 2. etasje vask høyre side

Udatert: Mindre sokkelbord på vaskerommet skadet pga av noe overtrykksvann fra varmtvannsbeholder (ekspansjonskarene fungerte ikke, ref. nedenfor.)

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

KVIST BYGG AS, org.nr. 916 031 491, Centrum Rør AS, orgnr 937684975, Comfort Skøyen org.nr. 963173784, Røa Rør AS orgnr. 990333416

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

KVIST BYGG: 2020 lagt ny silikon i dusjhjørnet og skiftet to fliser bad 2. etasje, ref ovenfor. (Reklamasjonssak)

Centrum Rør: 2018 skiftet knekt feste på dusjdør bad hybel. 2019 rettet feil/satt sammen avløp servant hybel (ref ovenfor). Høsten 2022 skiftet knekt festet til dusjdør 2. etasje.

Comfort Skøyen: Ca. 2016(?) montert to stk håndklestang på bad i 2. etasje.

Comfort Skøyen/Centrum Rør: Ca. 2021(?) montert to stk håndklestang + knagg på bad i underetasjen

Røa Rør: 2024 montert to nye ekspansjonskar på vaskerommet og ny overløpsgarnityr på bad i 2. etasje vask høyre side, ref. ovenfor.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar Ja, med unntak av montering håndklestang

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar 2019: Oppvaskmaskin i hybel vansker med å pumpe ut vann fordi avløps-slangen hang med knekk mot avløpet. Slange rettet og pumpe byttet av Best hvitevare service AS orgnr 861205002. Vaskemaskin i hybel tømte seg ikke og vann kom opp av vask + rant på gulv. Tett rør? Rør renset. Mulig sammenheng med punkt 4, se nedenfor.

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

Rørlegger-Sentralen AS orgnr 998942683, Oslo Pumpeservice AS orgnr 917 383 456 og Pumpe-Service AS orgnr 926635875

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørleggersentralen AS: Nov. 2019 problemer med avløp hos nabo i 17c. Oppdaget da feil på sameiets avløp- og pumpesystem. Pumpa var full av diverse og ble renset og notert som ok.

Oslo Pumpeservice: Des. 2019 lagt ny midlertidig pumpe til sameiets avløpssystem. Varmgang i sameiets skap for pumpesystemet hos nabo i 17c.

Pumpe-Service AS. I okt 2020 fikk sameiet nytt og forbedret pumpeanlegg for avløpsystemet. (Ny 3 fases pumpe, nivåsonde i kum, ny gsm modul, m.m.) Pris til hele sameiet ca. 120 000 kr. Dekket av forsikring. Deretter årlig service av anlegget siden høsten 2021 som har vært utført av Pumpe-Service

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Vi ba om ekstra tilsyn i nov. 2023 pga ekstra røykutvikling ved opptenning i peis. Tilsyn utført des. 2023. Ingen avvik avdekket. Skorstein kontrollert - ingen feiebehov. Se saksnr 23/40606.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Skjeggkre (eller lignende) oppdaget på vaskerommet og badet i 2. etasje i 2021/2022 (?). Deretter observert 1-2 stk med ujevne mellomrom.

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

Rufi Service DA orgnr 912 156 729, WINDSOR DOOR AS orgnr 929087461, Lady Persienneindustri AS orgnr 918523790

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rufi Service: 2018 la platting ved fremsiden av huset m.m.
WINDSOR DOOR: 2017 monterte garasjeport til carporten
Lady Persienneindustri: 2020 monterte utvending solskjerming
Selger: 2016 la panel på innvendig tak + gulv på loftet i carport

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

AC Installasjon AS orgnr 988035769, Nansen Elektro AS orgnr 983080499

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

AC Installasjon: I 2016 monterte følgende i carporten: Stikkontakt, taklys, taklys på loftet samt utvendig downlights.

Nansen Elektro: I 2024 montert ny sikring til varmtvannsbreder samt skiftet tre dimmere i 1. etasje

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar (Sikring til varmtvannsbreder kontrollert i 2024 i forbindelse med bytte av sikring. Ingen feil funnet.)

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

Nei Ja Kommentar Lagt ekstra trekkerør fra sikringsskap til garasje mtp elbil-lading i garasjen.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar (Øvre smestadvei 18b har fått vedtak om tilbygg/påbygg og riving av garasje, se byggesak 202305602)

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar Stue/kjøkken-del er markert som "stue". Soverom i hybelen er markert som "bod", se nærmere byggesak 201416168.

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 Høsten 2016 ble stuen i underetasjen (hybelen) "delt i to" ved at KVIST BYGG satt opp en lettvegg og brannør. I tillegg satte håndverker Karsten Bedsted orgnr 960255151 opp HTH-kjøkken i hybelen.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar KVIST BYGG har opplyst til selger at det er lagt radonsikring på eiendommen, se FDV

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Centrum Rør skiftet i 2019 utekran pga feil/mulig frostskaade

Centrum Rør skiftet i 2022 utekran pga fryst/defekt. Årsak feil bruk av kran? Centrum Rør montert innvendig stengeventil som dobbelsikring.

Ved mye nedbør legger det seg noe vann på begge sier av innkjørselpartiet til carporten/garasjen

Selger har i 2024 reparert et lite hakk i servant på bad i hybel med kit samt skiftet et lite sokkelbord på vaskerommet.

I 2020/2021 satte Rogers Gjerdeservice AS orgnr 865560052 opp stakittgjerde og port. Det er ikke søkt om dette tiltaket.

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
ØVRE SMESTADVEI 17A

Dato: 11.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499913
8105933

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20241011 for ØVRE SMESTADVEI 17A.

GNR. 32 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1924.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1384 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

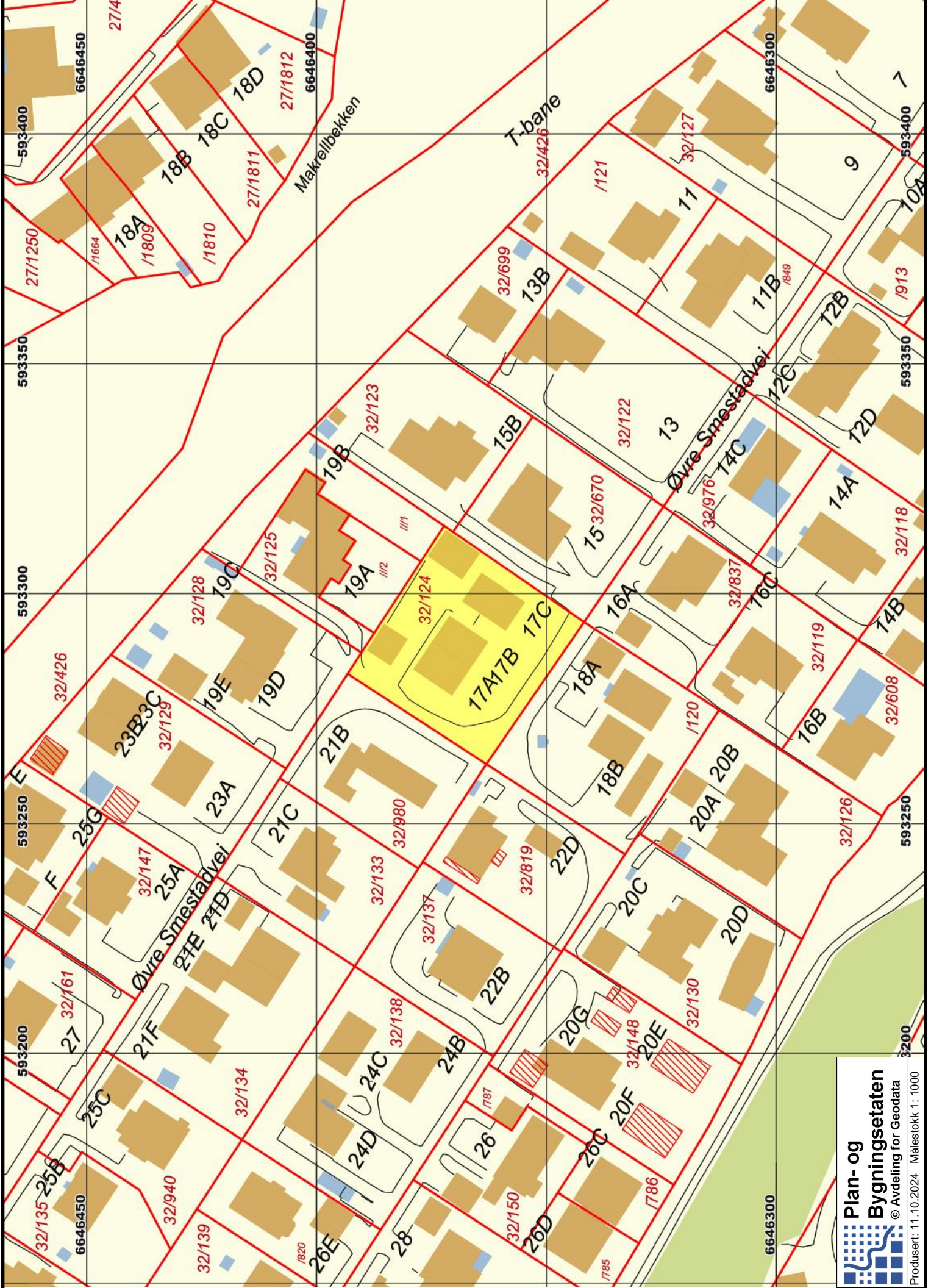


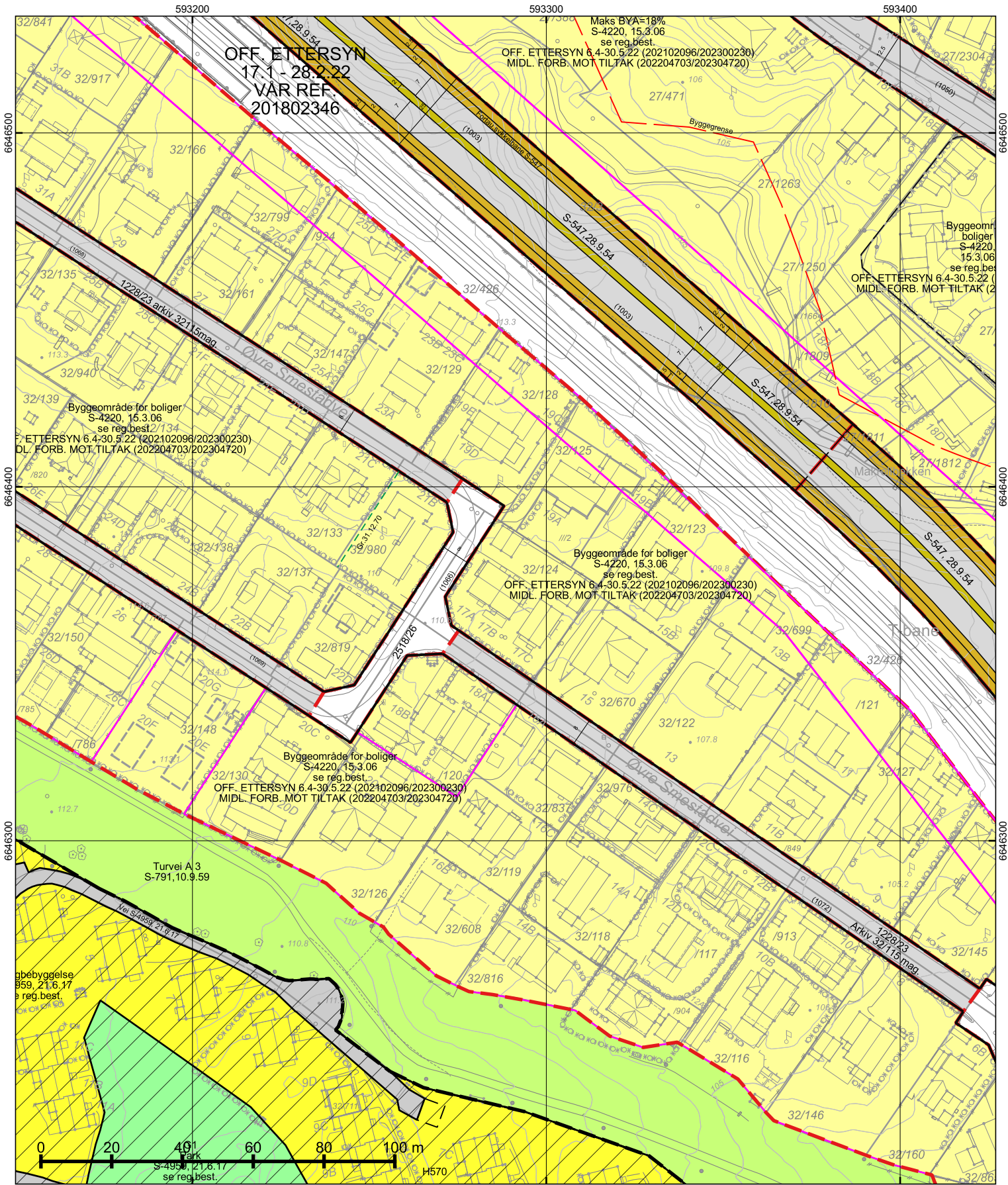
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no


Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.10.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 135382/ 86499913 Adresse: ØVRE SMESTADVEI 17A	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302	
	Gnr/Bnr: 32/124	Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg
	3050 - Park

- - - - - RpBestemmelseGrense

— / / / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

————— 912 - Grense for foreløpig plan

— — — — 913 - Formålvavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

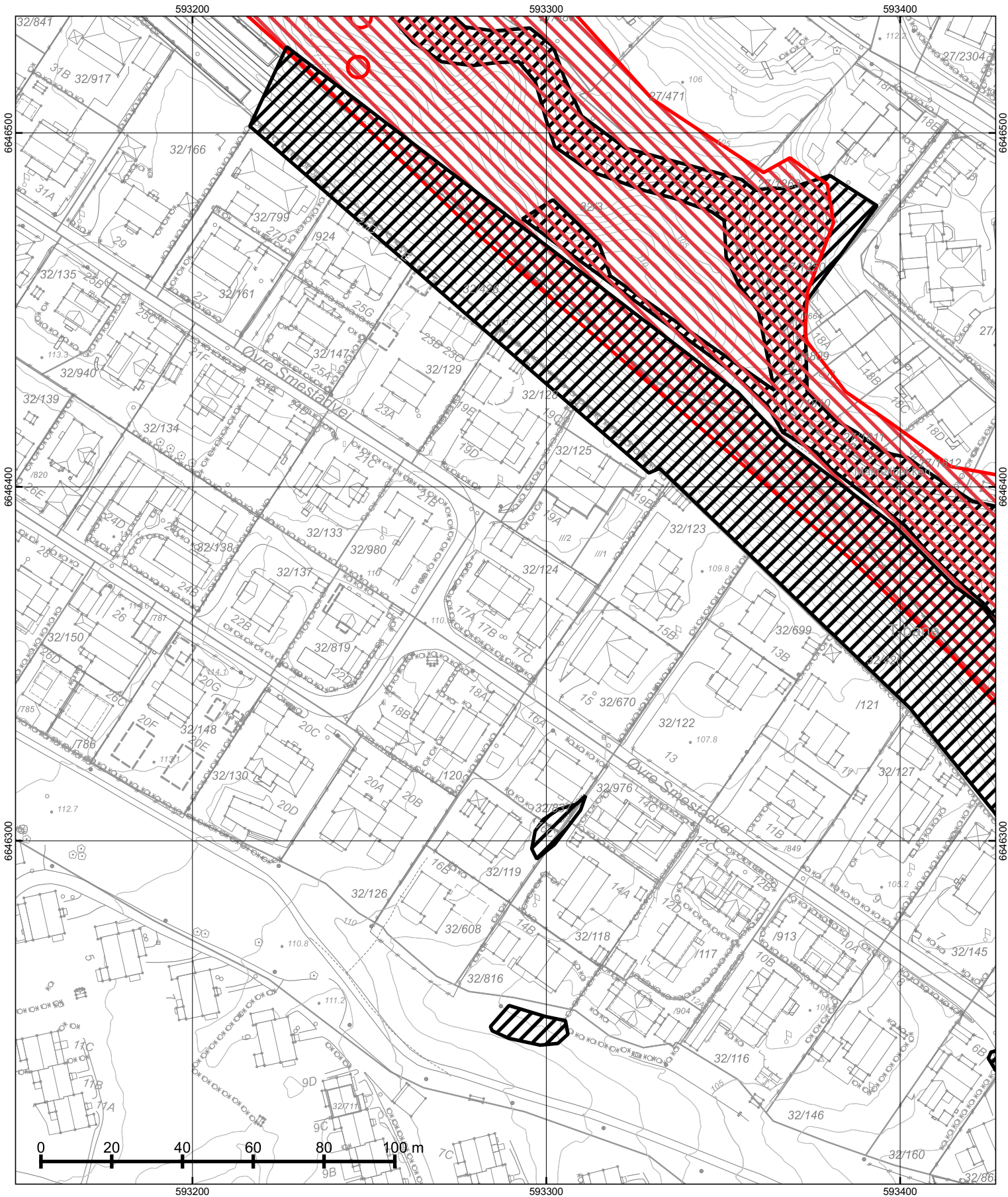
— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — Regulert eiendomsgrense

— — — — Byggegrense

— — — — Byggegrense

— / — / — Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.10.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135382/ 86499913
 Adresse: ØVRE SMESTADVEI 17A
 Gnr/Bnr: 32/124

Deres ref.: 12943/
 WM264_13_3001302
 Kommentar:

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

593100

593400

593700

6646800

6646800

6646500

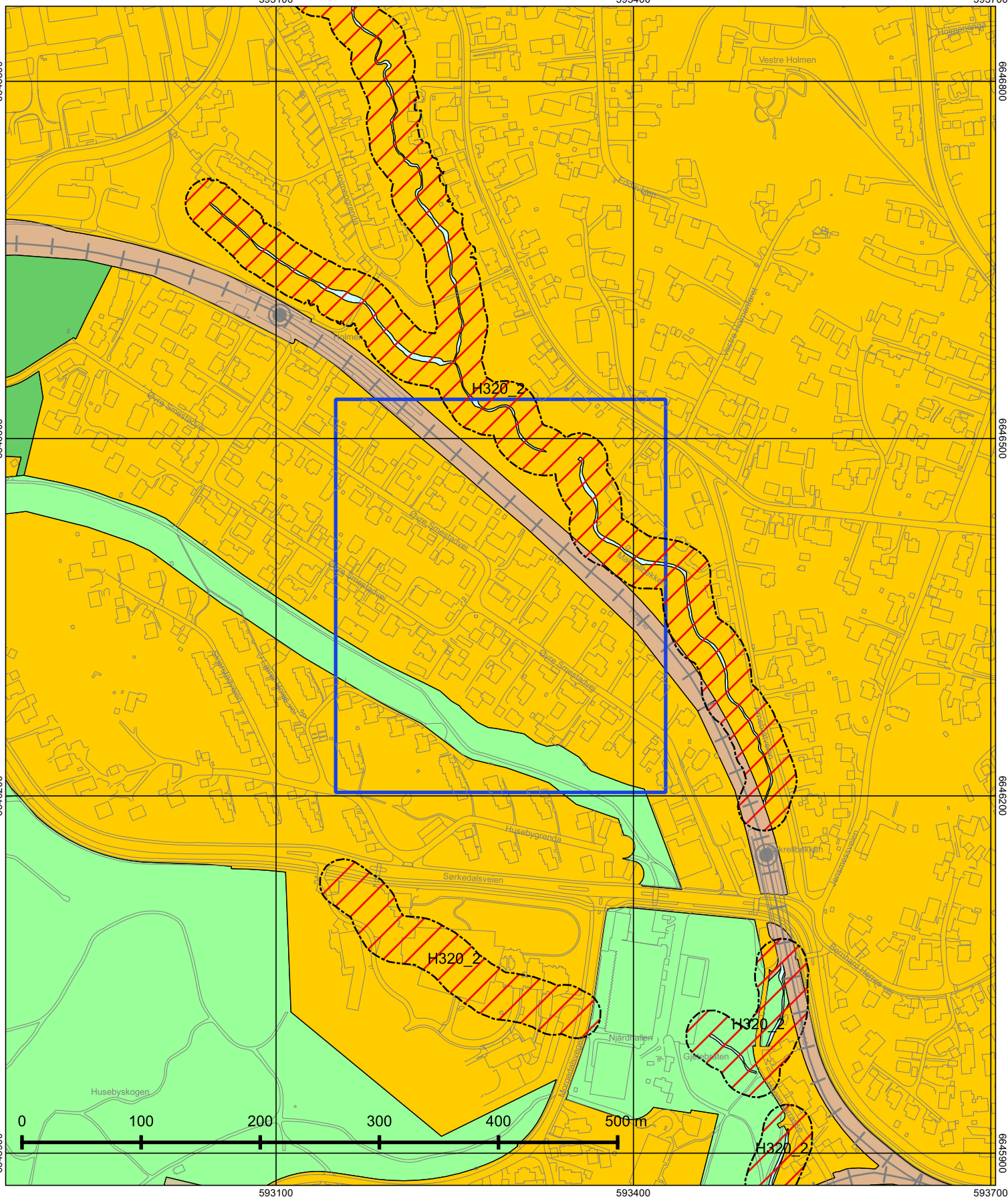
6646500

6646200

6646200

6645900

6645900



593100

593400

593700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135382/86499913

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

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 eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3278917/iktlbzykwu>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmeglere.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

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

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

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

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no