

A modern dining room with light wood flooring, a dark blue accent wall, and a wooden dining table with grey upholstered chairs. A large glass display cabinet is on the right, and a spiral staircase is visible on the left.

aktiv.

Sandstuveien 35, 1184 OSLO

Meget pen og stor leilighet over 2 plan med fin internt beliggenhet i del av 4-manns bolig.



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 408 00 445

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 194 440,-
Total ink omk.: Kr 7 394 440,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Christian Prestø Hellerud
Linn Prestø Hellerud

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1952
BRA/P-rom: 93/89 m²
Tomtstr.: 1292.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 160/467
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1004230109

Velkommen!

Meget delikat, pen og stor leilighet over 2 plan i del av en 4-manns bolig med fin intern beliggenhet i bygget.

Leiligheten ligger tilbaketrukket fra vei og har en god planløsning med god romløsninger.

I perioden 2015/2016 ble boligen vesentlig oppgradert med blant annet nytt kjøkken, nytt bad samt nye overflater.

Boligen ble også utvidet opp mot loft og montert loftsvinduer i samme periode.

Sentral beliggenhet med gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker og turmuligheter.

Leiligheten disponerer kjellerbod og en fellesbod på ca. 11 m². Egen plass til å parkere sykler.

Ta kontakt med Eiendomsmegler/Partner Christian Wahl, tlf: 408 00 445 ved spørsmål



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 89 m²

BRA: 93 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 62 kvm

3. etasje: 31 kvm

Primærrom

2. etasje: 62 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom og bad

3. etasje: 27 kvm Loftstue og kontor

Sekundærrom

3. etasje: 4 kvm Garderobe

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1292.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt opparbeidet med gressplen, beplantning og støttemur i stein mellom øvre og nedre del av tomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt, veletablert og barnevennlig villaområde på Bekkelagshøgda. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold.

Det er gangvei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet finner man flotte tur- og friluftsområder som Brannfjell med lysløyper, populære Ekebergsletta og Ekebergskogen med bl.a. Ekeberg Skogpark. Det er også kort vei til Østmarka og sjøen med populære badestrender og småbåthavn.

Sandstuveien har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema, Kiwi, i tillegg til Jacob's og Joker på Holtet (som er søndagsåpen). På Holtet finner man også treningssenter, helsetilbud, apotek, post, bank, mote, parfymeri, interiør, jernvare, elektrisk, blomsterhandel, kafé, restaurant, Åpent baker, Lofthus samvirkelag etc. For ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lambertseter senter, som har et rikt og variert utvalg inkludert Symra kino. Oslo sentrum med alle hovedstadens fasiliteter ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet, og kun få minutters gange til Ekebergsletta med fotballbaner, rideskole, friidrettsbane og Ekeberghallen. Åpen Gård er også mye besøkt av barnefamilier. Ekeberg restauranten ligger i naturskjønne omgivelser med sin flotte utsikt over Bjørvika, og er en fin spasertur unna boligen. Lysløype på Brannfjell og kort avstand til Byskogen hvor man kan nyte fantastisk utsikt i usjenerte omgivelser. Sykkellavstand til flere populære badeplasser ved Oslofjorden som bl.a. Hvervenbukta og Katten.

For hyggelige søndagsturer anbefales nevnte områder samt turmuligheter ved Nøklevann, Østensjøvannet med et rikt fugleliv med over 200 ulike fuglearter og Ekeberg parken.

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere populære barnehager i nærområdet.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Området har god offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste T-bane og bussholdeplass ligger ca 5 minutters gangavstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Lars-Petter Bjerkebekk

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport fra takstmann, Lars-Petter Bjerkebekk

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Svar: 1 år, 11 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble totaloppusset i slutten av 2015/begynnelsen av 2016 av tidligere eiere. Det har en eier mellom nåværende eiere og de som gjorde arbeidet. Ny membran (Bærum tak og membran AS). Nyevarmekabler, lys og høyttalere i tak (utført av tidligere eier Morten Haagensen, faglært elektriker). Rørleggerarbeid utført på dugnad av rørleggermester. Arbeid utført av: Bærum tak og membran AS, AG Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja, Ny membran ved Bærum tak og membran AS. Nye sluk med ny lufting over tak utført på dugnad av rørleggermester

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Totaloppussing av bad i forbindelse med oppussing i slutten av 2015/2016

Arbeid utført av Rørleggermester har utført arbeidet på dugnad.

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

Svar: Ja. Tidligere eier opplyste til forrige eier når de kjøpte at eieren før han opplyste om fukt eller tilsvarende i en bodvegg i kjelleren. Uvisst hvilken vegg det evt er da eiere siden ikke har merket noe selv.

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

Svar: Ja, I følge en tidligere eier før vedkommende som gjorde oppussingen var det vannlekkasje på loft. Dette var en forsikringssak og ble reparert for ca 10-12 år siden

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

Svar: Ja, kun av faglært. Modernisering av anlegg i 2016. Arbeid utført av faglært elektriker v AG installasjon AS Brannetting av hull i sikringskap, samt bytte av komfyrvakt i 2023 utført av faglært elektriker fra Optimal Elektro AS

Arbeid utført av: AG Installasjon AS / Optimal Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble installert ladeboks ved tilhørende parkeringsplass, hvor ledning er trukket fra ladeboksen og inn til seksjonens sikringsskap. Arbeidet ble utført av faglært elektriker våren 2022.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I følge tidligere eier ble terrasse bygget i 2015 med ny takmembran og takrenner, ukjent firma. Nye takvinduer ble satt inn på loftet i forbindelse med oppussing 2015/2016, arbeid utført av Bygg og tømremester

Skjærholt AS

Rekkverk på terrasse ble malt sommeren 2023 av nåværende eier.

Arbeid utført av: Bygg og tømremester Skjærholt AS

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget ut i loft. Kaldloft er bygget ut i denne seksjonen, og seksjonen som ligger vegg i vegg. Kjeller er bygget ut i de to seksjonene i første etasje av huset. Det er ikke søkt om bruksendring av tidligere eiere i forbindelse med arbeidet

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Det er ikke søkt om bruksendring av loftetasje.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Tilstandsrapport utført sommeren 2023

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja. Økning av beløp for fellesutgifter/husleie pr. mnd fra kr. 1.600,- til kr. 2.000. Dette beløpet er likt for alle seksjoner og dekker fellesutgifter forbundet med bygget

Innhold

Leiligheten ligger i 2. og 3. etg. og inneholder:

2. etg:

Entre, bad/wc, soverom, delvis åpen kjøkken løsning i stue. Stue med utgang til balkong.

3. etg:

Kontor, garderobe og loftstue.

Kort om boligen:

Vesentlig oppgradert i 2015/2016

God planløsning og fin intern beliggenhet

Pent, flislagt bad

Pent Ikea kjøkken med medfølgende hvitevarer

Stor balkong på ca. 15 kvm med sol hele dagen

Praktisk og funksjonell loftsetasje

Lave felleskostnader på kr. 1 600,- pr. mnd.

Parkeringsplass med el-bil lader

Standard

Bolig over 2 etasjer:

2 etasje:

Entré:

Fin entré med mulighet for hengeplass til ytterklær. Garderobeskap med speildører.

Malt himling , malte vegger og en-stavs hvitpigmentert laminat.

Soverom I:

Romslig soverom med et moderne fargevalg. Plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Innebygget garderobeløsning.

Malt himling, malte vegger og en-stavs hvitpigmentert laminat.

Bad/wc:

Delikat flislagt bad med vegghengt klosett og dusj med dusjdør i herdet glass. Servant med underskap og speilskap på vegg. Opplegg til vaskemaskin.

Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Kjøkken:

Lekkert Ikea- kjøkken med integrerte hvitevarer og benkeplate i stein. Ventilator over kokesone. Godt med skaplass.

Malt himling, malte vegger og e-nstavs hvitpigmentert laminat på gulv.

Stue:

Romslig og fin stue med flott detaljer. Lekker teglstensvegg og integrert høyttaler i himling i stuen. Plass til sofagruppe og spiseplass. Utgang til balkong og uttak til tv. Malt himling med downlights, malte vegger og en-stavs hvitpigmentert laminat på gulv.

Balkong:

Stor, solrik balkong på ca. 15 kvm. God plass til sittegruppe og grill.

Loftsetasje:

Kontor:

Fint kontor med god plass til kontorpult.

Rommet har også blitt brukt som soverom.

Malt himling, malte vegger og en-stavs hvitpigmentert laminat.

Stue:

Lys og koselig loftstue med plass til sofagruppe.

Malt himling, malte vegger og en-stavs hvitpigmentert laminat.

Garderobe:

Stor "walk-in" garderobe med hengeplass og kommode.

Malt himling, malte vegger og en-stavs hvitpigmentert laminat.

Følgende tg 2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det observeres ingen umiddelbare behov for tiltak, men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. Veggkonstruksjon. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen har elde og værslitasje, og det er synlig bobler/blærer og avflassing av maling. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Utføre vedlikehold. Bobler/blærer skyldes trolig bruk av linolje i tidligere tider. Kledning med linolje vil være utsatt for kontinuerlig bobler og avflassing.

3. Vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Barnesikring på et par vinduer er ute av funksjon. Vinduer har dels etterslep av vedlikehold med malingsavflassing. Det er ikke montert vannbrettbeslag, noe som øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjon. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold/tiltak for å lukke avvik.

4. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres.

5. Etasjeskille mellom leilighet i første og andre etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i stuen. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6. Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

7. Innvendige trapper. Boligen har ståltrapp. • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er smal, og tilfredsstiller ikke dagens krav for bredde i innvendige trapper. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

8. Innvendige trapper - felles trapperom. Felles trapperom med malt tretrapp og belegg i trinnene. Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av trapper opp til dagens forskriftskrav.

9. Innvendige dører. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Et par dører har behov for justering. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres

10. Våtrom. Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Det er etablert 2 stk. sluk, hhv. et i dusjnisen, og et utenfor. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fullt ut 1:50 fall i dusjhjørnet, men det er etablert en liten nedsenk i dusjhjørnet og badet fungerer trolig med denne løsningen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Hull lyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på gulv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hull lyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hull lyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

11. Sluk, membran og tettesjikt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men det er synlig mansjett/membran ut fra klemring i sluket. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen dokumentasjon. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunkt for når sluk, mansjett og membran må skiftes ut er vanskelig å si noe om.

12. Sanitærutstyr og innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det er ukjent om det er benyttet safetybag eller tilsvarende preakseptert løsning. Innhent dokumentasjon om mulig.

13. Ventilasjon Det er mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

14. Kjøkken. Overflater og innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av stein. Det er integrerte hvitevarer slik som kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er nylig skiftet komfyrvakt. Vedlikehold ol; Oppvaskmaskinen er ikke festet, og enkelte fronter har litt behov for justering. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder, og på bakgrunn av dette gis TG 2. Konsekvens/tiltak Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

15. Avtrekk. Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter. • Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

16. TEKNISKE INSTALLASJONER.

Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer, og en veggventil på soverommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Det anbefales å ventilere boligen bedre.

17. Varmtvannstank. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på kneloftet. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
18. Elektrisk anlegg. 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Følgende tg 3 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Takkonstruksjon/Loft. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Vurdering av avvik: Det er avvik: Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget, uten mulighet for inspeksjon av undertak. Det registreres misfarging etter kondens/svertesopp i deler av undertaket. Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjon gir TG 3 etter NS 3600. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Foreta ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
2. Etasjeskille mellom andre etasje og loftsetasjen. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 23 mm gjennom rommet i loftstuen. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kontoret. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett levert av Altibox via Viken Fiber.

Parkering

Parkering for en bil på fellesgrunn

Ellers parkering i offentlig vei etter gjeldene bestemmelser.

Diverse

Leiligheten ligger i andre etasje, men en tidligere eier har utvidet balkongen, innlemmet og innredet deler av loftet, samt etablert en intern spiraltrapp fra stua til loftsetasjen og satt opp takvinduer. Dette tiltaket er imidlertid ikke søkt og godkjent hos Oslo kommune.

Ny eier bør undersøke dette nærmere, og bærer eventuelle kostnader som følge av en videre prosess.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt varme i gulv på bad.

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 46 226

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyr. Den totale summen blir fordelt pr. seksjon etter eierbrøk pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 953

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør 3 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

65/270

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluder felles husforsikring, felles strøm, vann og avløp, vedlikehold. I tillegg kommer egen innbo forsikring og tv/internett. Felles strøm ligger på ca. kr 250,- pr. md. og kommer i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Sandstuveien 35 Sameie

Om sameiet

Sameiet Sandstuveien 35 består opprinnelig av en korsdelt 4-mannsbolig pluss kjeller/underetasje, og et loft oppført i 1952. Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner, og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved kjøp av denne leiligheten.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 467, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/467/4:

28.02.1952 - Dokumentnr: 2312 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:467

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1952 - Dokumentnr: 6500 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:467

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1957 - Dokumentnr: 5399 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:467

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1957 - Dokumentnr: 13686 - Skjønn

Dok. tgl. m/dbnr. 13686 - 13708.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:467

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1989 - Dokumentnr: 8664 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/270

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger approbasjon for våningshus- firemannsbolig datert 16.04.1953

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

S-4220 REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE

BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og

§ 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Saksnr.: 202304720 Saken gjelder Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak

1162723 Ang. reguleringsplan for Abildsøskogen. Vedtatt av reguleringskommisjonen 20.02.1923

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden.

Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 200 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

180 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,00))

194 440,- (Omkostninger totalt)

7 394 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 194 440

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

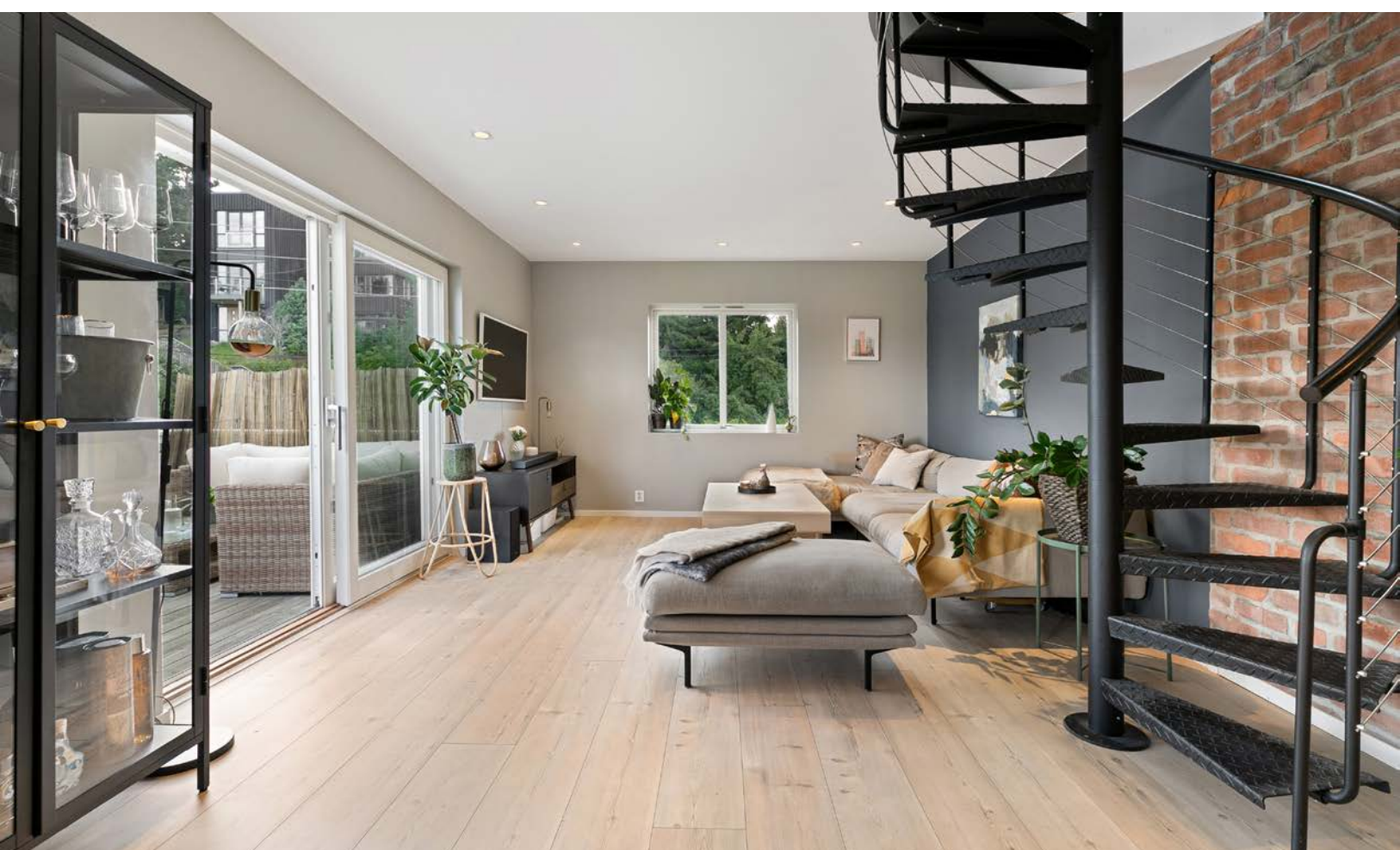
Oppdragsanvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

05.09.2023





















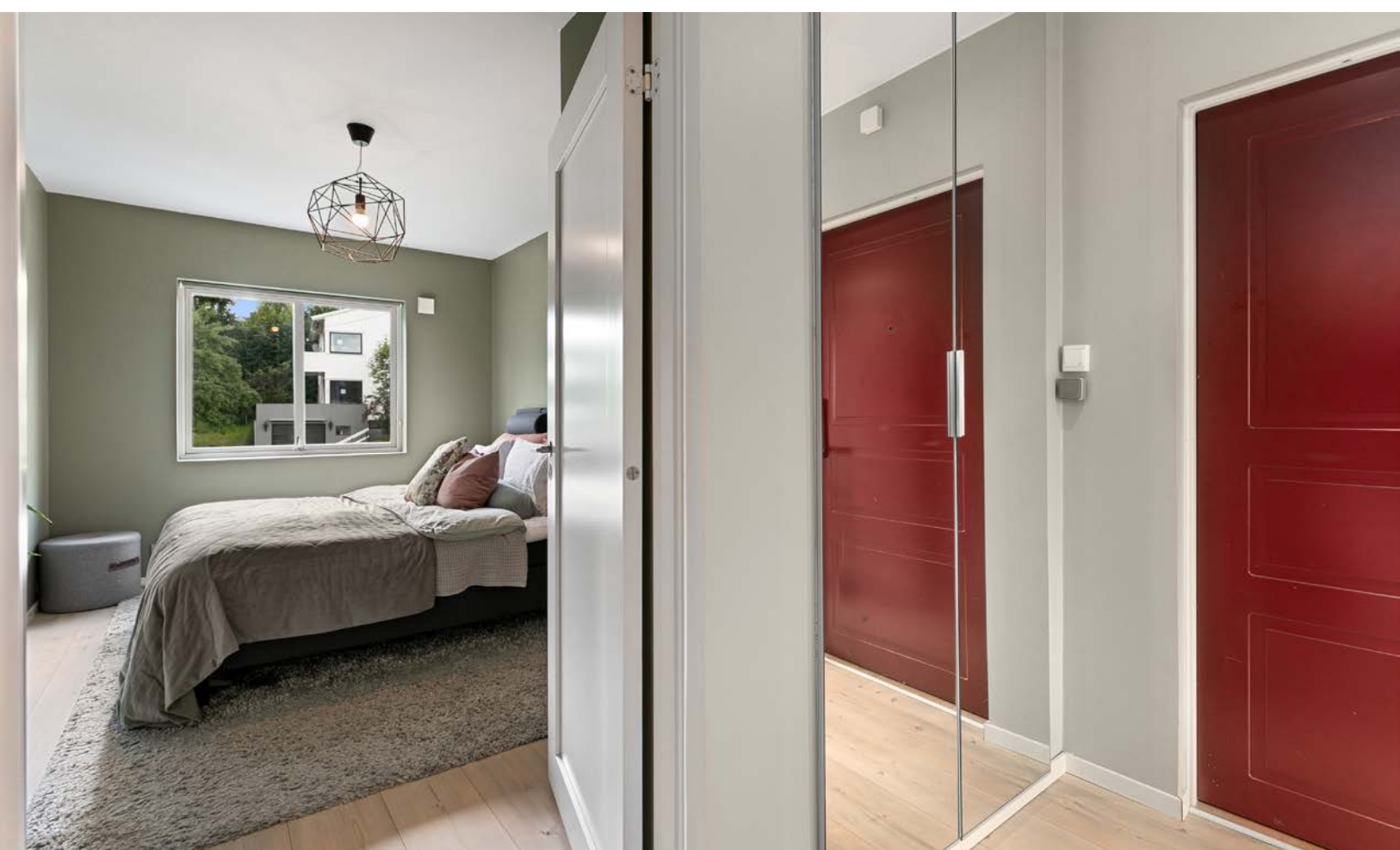










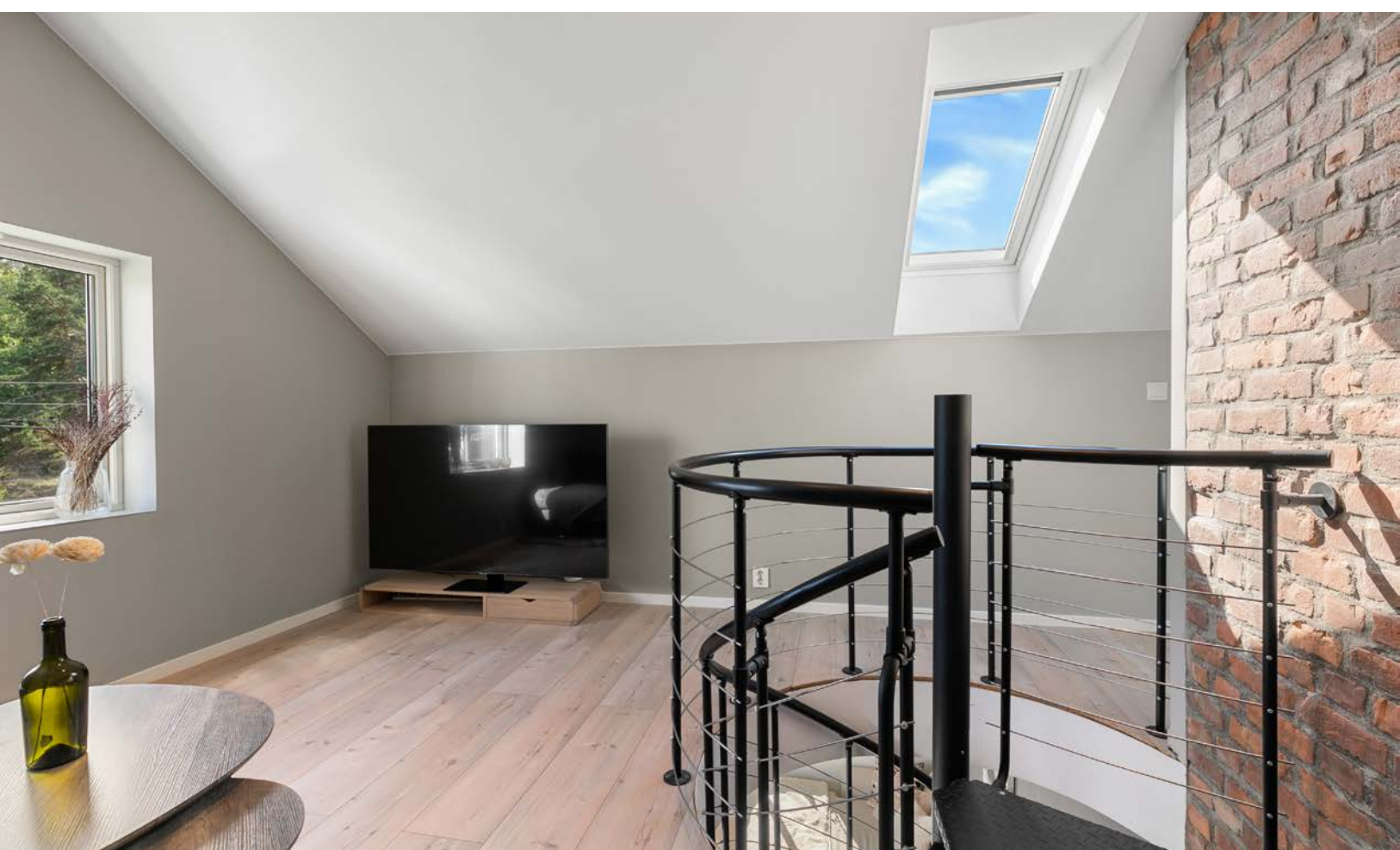
























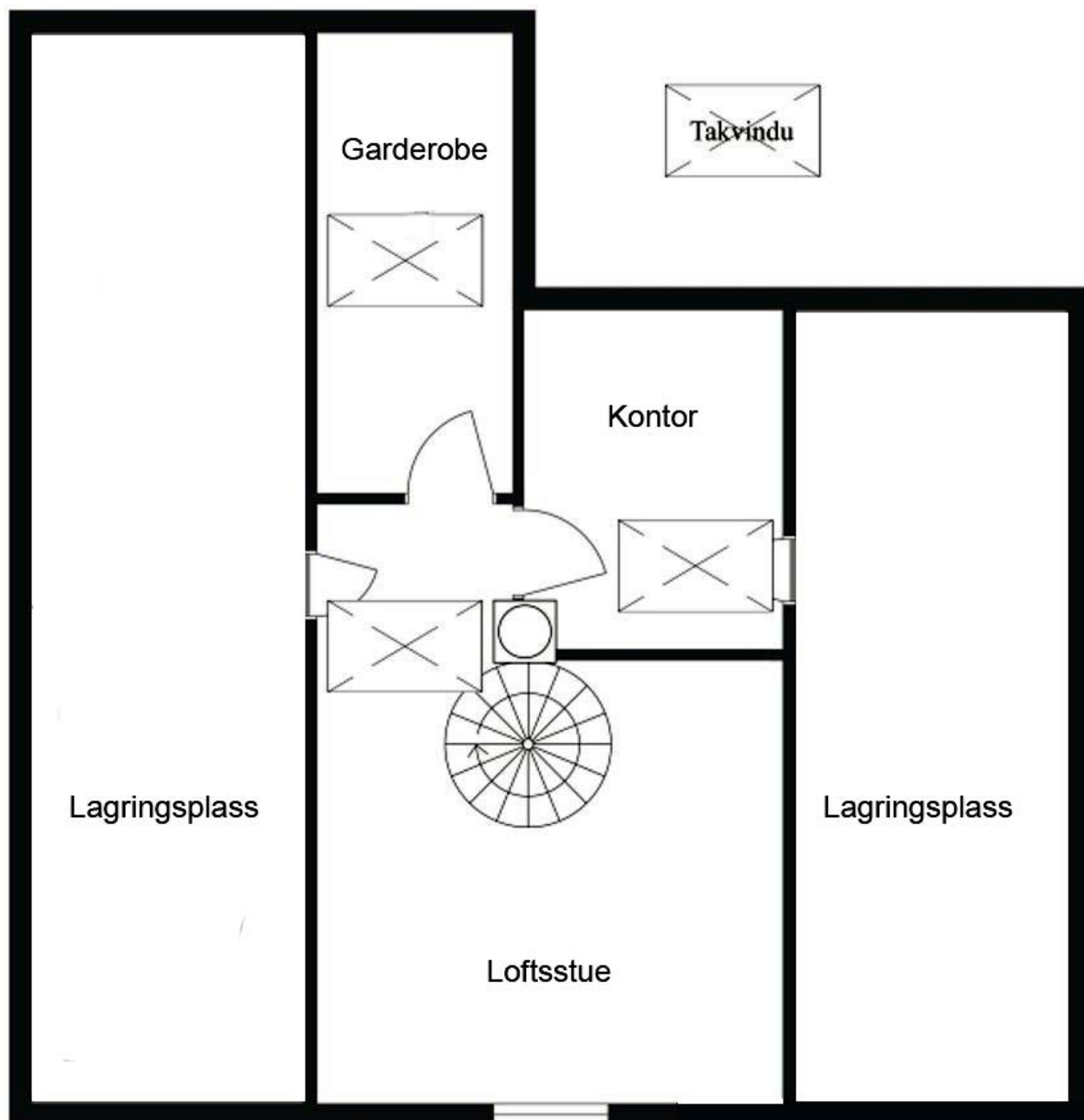








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

📍 Sandstuveien 35, 1184 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 467, snr. 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 93 m²



Befaringsdato: 29.07.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 12472-1319

Referansenummer: 004890

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Christian Wahl



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Gyldig rapport
04.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

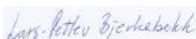
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Witek™
TAKST OG EIENDOM



Rapportansvarlig



Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Sandstuveien 35 består opprinnelig av en korsdelt 4-mannsbolig pluss kjeller/underetasje, og et loft oppført i 1952. Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner, og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Leiligheten ligger i andre etasje, men en tidligere eier har innlemmet og innredet deler av loftet, samt etablert en intern spiraltrapp fra stua til loftsetasjen. Dette tiltaket er imidlertid ikke søkt og godkjent hos Oslo kommune.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 71 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er montert 3 stk. takvinduer på loftet.
Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.
Skyvebalkongdør i malt tre.
Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.
Saltak yttertak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål.
Yttervegger i trekonstruksjon, og fasader kledd med bordkledning.
Støpte fundamenter og grunnmur av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten har mursteinspipe. Pipa er dels innkledd med plater, og ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten. Ukjent om pipa er anboret med vedovn/ildsteder i underliggende etasjer.
Boligen har ståltrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Felles trapperom med malt tretrapp og beleg i trinnene.

[Gå til side](#)

VÅTROM

BAD:

Veggene har fliser.
Taket er malt, og det er montert downlights.
Gulvet er flislagt. Det er etablert 2 stk. sluk, hhv. et i dusjnisen, og et utenfor. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men det er synlig mansjett/membran ut fra klemring i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av stein.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer, og en veggventil på soverommet.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert på kneloftet.
Det er elektrisk varmekabel på badet, og i sikringsskapet er det egen kurs for varmemembran i stuen. Det er termostater i flere rom.
Porttelefon og bryter for automatisk åpning av hovedytterdøren.
Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	31	27	4
2. etasje	62	62	0
Sum	93	89	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ingen godkjente tegninger på innredning av loftsetasjen, og det er ikke søkt om bruksendring av loftsetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

Iflg. plantegning er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne veggen er i dag tatt bort.

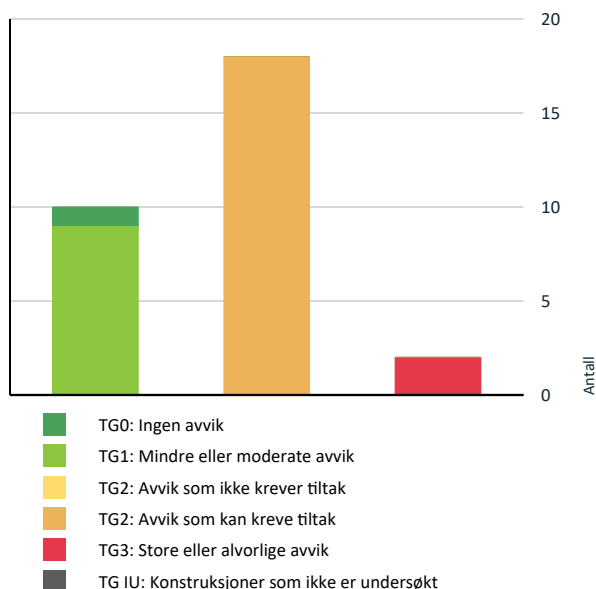
Loftsetasjen har iflg. tegning ingen intern forbindelse mellom leiligheten og loftsetasjen. I dag er loftet innredet, og det er etablert intern trapp mellom stuen og loftstuen.

Det har blitt montert takvinduer i loftsetasjen. Dette er en fasadeendring og ikke søkt om.

Verandaen er større enn hva som fremkommer av tegning.

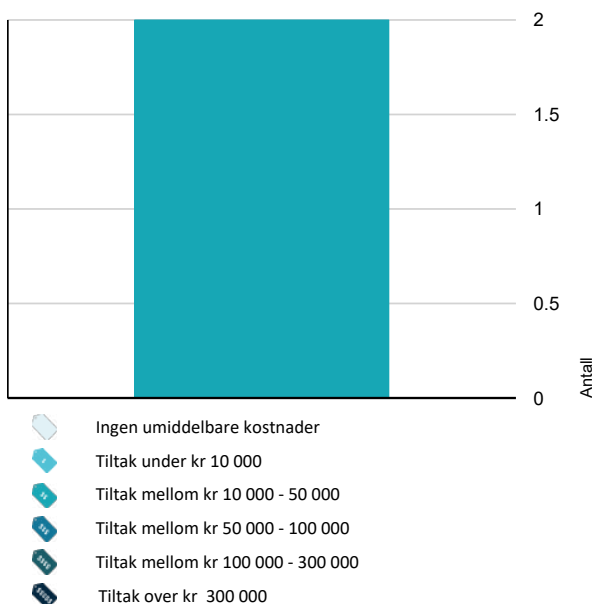
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Christian Prestø Hellerud, og formålet med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport bolig på en leilighet i et sameie, Sandstuveien 35, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Loftsetasjen over leiligheten har tilkomst fra leiligheten, men er ikke søkt om, eller godkjent som en del av denne leiligheten. Det er heller ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftsetasjen. Takstingeniør har allikevel tatt med arealet på loftsetasjen som har tilkomst fra leiligheten som en del av arealet til leiligheten i denne rapporten, da bruken på befaringstidspunktet tilsier dette.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget, uten mulighet for inspeksjon av undertak. Det registreres misfarging etter kondens/svertesopp i deler av undertaket.

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjon gir TG 3 etter NS 3600.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille mellom andre etasje og loftsetasjen

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 23 mm gjennom rommet i loftstuen.
Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kontoret.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Kledningen har elde og værslitasje, og det er synlig bobler/blærer og avflassing av maling.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Barnesikring på et par vinduer er ute av funksjon.
Vinduer har dels etterslep av vedlikehold med malingsavflassing.
Det er ikke montert vannbrettbeslag, noe som øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjon.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille mellom leilighet i første og andre etasje

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i stuen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er smal, og tilfredsstillende ikke dagens krav for bredde i innvendige trapper.



Innvendig > Innvendige trapper - felles trapperom

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Et par dører har behov for justering.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fullt ut 1:50 fall i dusjhjørnet, men det er etablert en liten nedsenk i dusjhjørnet og badet fungerer trolig med denne løsningen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ingen dokumentasjon. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig.
Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder, og på bakgrunn av dette gis TG 2.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Det er lagt opp egen kurs for med installasjon av el-billader.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det observeres ingen umiddelbare behov for tiltak, men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen har elde og værslitasje, og det er synlig bobler/blærer og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utføre vedlikehold. Bobler/blærer skyldes trolig bruk av linolje i tidligere tider. Kledning med linolje vil være utsatt for kontinuerlig bobler og avflassing.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget, uten mulighet for inspeksjon av undertak.

Det registreres misfarging etter kondens/svertesopp i deler av undertaket.

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjon gir TG 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Manglende vannbrettbeslag.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Barnesikring på et par vinduer er ute av funksjon.

Vinduer har dels etterslep av vedlikehold med malingsavflassing.

Det er ikke montert vannbrettbeslag, noe som øker risikoen for fukttinntrengning til innenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

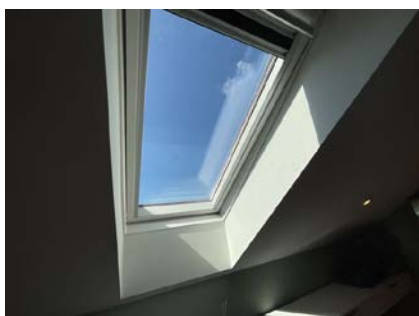
Det må påregnes vedlikehold/tiltak for å lukke avvik.

Takvinduer

TG 1

Det er montert 3 stk. takvinduer på loftet.

Tilstandsrapport



Balkongdør

TG 1

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.



Dører

TG 1

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Vedlikehold ol;

Enkelte små riper/sår, men alt vesentlig normal brukslitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres.

INNENDIG

Overflater

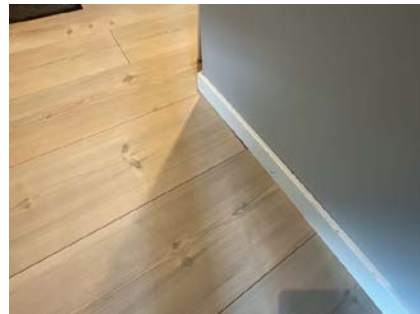
! TG 1

Gulv med laminat.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Det er stedvis synlige sprekker i skjøter/overganger, og deler av avslutningsarbeider slik som belistning etc. er noe enkel utført. Det registreres manglende foring/belistning av innerdør.



Sprekker i overganger



Gap mellom gulv og gulvlist



Noe enkel utførelse av belistning.

Tilstandsrapport



Etasjeskille mellom andre etasje og loftsetasjen

! TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 23 mm gjennom rommet i loftstuen.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kontoret.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille mellom leilighet i første og andre etasje

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

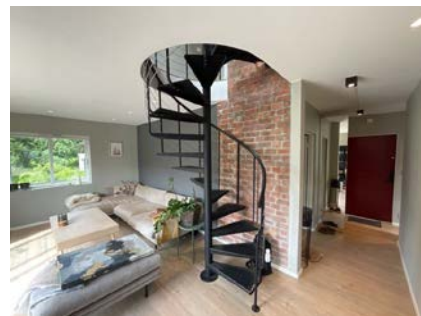
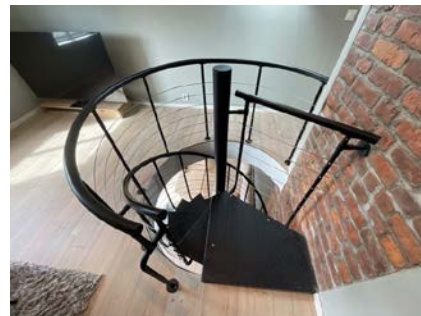
Leiligheten har mursteinspipe. Pipa er dels innkledd med plater, og ikke anført med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten. Ukjent om pipa er anført med vedovn/ildsteder i underliggende etasjer.

Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt. Det er krav om at teglsteinspiper som er i bruk skal ha alle 4 sider fri og synlig for inspeksjon. Ikke vurdert på tilstandsnivå av takstingeniør. Takstmann anbefaler på generelt grunnlag at pipe kontrolleres av brann- feiervesen.

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har ståltrapp.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er smal, og tilfredsstillende ikke dagens krav for bredde i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

Innvendige trapper - felles trapperom

TG 2

Felles trapperom med malt tretrapp og belegget i trinnene.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

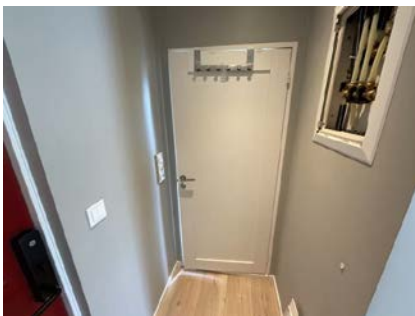
- Andre tiltak:

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Et par dører har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet skal ha blitt pusset opp av en tidligere eier i 2015/2016 iflg. eier.

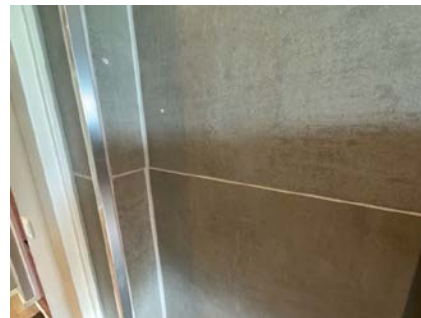
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

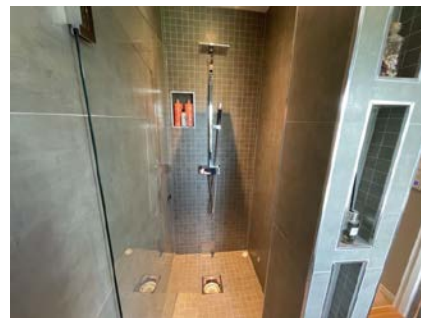
Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights.



Noe enkel utførelse.



Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Det er etablert 2 stk. sluk, hhv. et i dusjnisen, og et utenfor. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Det er ikke fullt ut 1:50 fall i dusjhjørnet, men det er etablert en liten nedsenk i dusjhjørnet og badet fungerer trolig med denne løsningen.

Konsekvens/tiltak

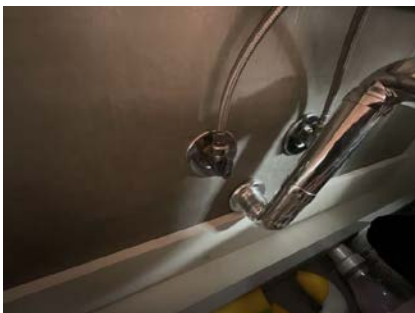
- Andre tiltak:

Hulld kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hullder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hulld kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men det er synlig mansjett/membran ut fra klemring i sluket.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunkt for når sluk, mansjett og membran må skiftes ut er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent om det er benyttet safetybag eller tilsvarende preakseptert løsning. Innhent dokumentasjon om mulig.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

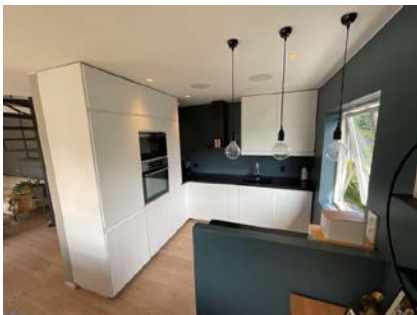
2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av stein. Det er integrerte hvitevarer slik som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er nylig skiftet komfyrvakt.

Vedlikehold ol;
Oppvaskmaskinen er ikke festet, og enkelte fronter har litt behov for justering.



Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder, og på bakgrunn av dette gis TG 2.

Konsekvens/tiltak

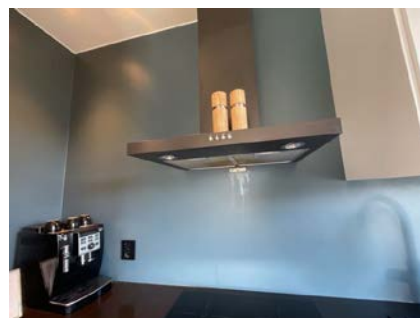
- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Stoppekran i vannfordelerskap.



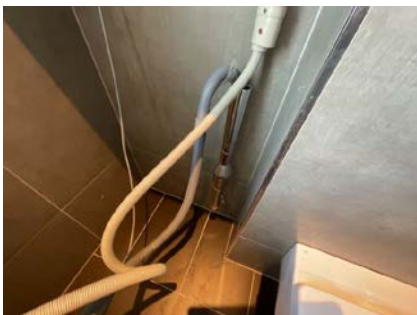
Siklemikk

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast.



Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer, og en veggventil på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

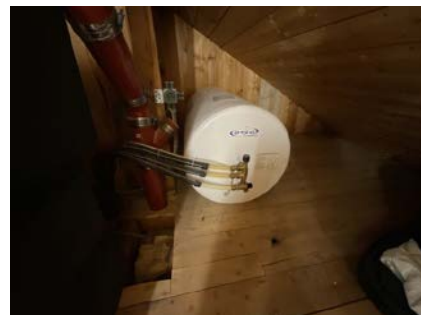
- Tiltak:

Det anbefales å ventilere boligen bedre.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på kneloftet.



Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

Det elektrisk varmekabel på badet, og i sikringsskapet er det egen kurs for varmemefolie i stuen. Det er imidlertid termostater i flere rom.

Utstyret er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Porttelefon

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og bryter for automatisk åpning av hovedytterdøren.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Det er lagt opp egen kurs for med installasjon av el-billader.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Modernisering av anlegg i 2016. Arbeid utført av faglært elektriker v AG installasjon AS. Brannetting av hull i sikringsskap, samt bytte av komfyrvakt i 2023, utført av faglært elektriker fra Optimal Elektro AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene som takstingeniør kjenner til. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftsetasje	31	27	4	Loftstue , Kontor	Garderobe
2. etasje	62	62	0	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad	
Sum	93	89	4		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ingen godkjente tegninger på innredning av loftsetasjen, og det er ikke søkt om bruksendring av loftsetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

Iflg. plantegning er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne veggen er i dag tatt bort.

Loftsetasjen har iflg. tegning ingen intern forbindelse mellom leiligheten og loftsetasjen. I dag er loftet innredet, og det er etablert intern trapp mellom stuen og loftstuen.

Det har blitt montert takvinduer i loftsetasjen. Dette er en fasadeendring og ikke søkt om.

Verandaen er større enn hva som fremkommer av tegning.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Firemannsboligen er oppført etter andre krav til branncelleinndeling enn dagens byggetekniske forskrift.

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke omfang av avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling og rømning. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling og rømning tilfredsstiller dagens krav eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav for varig opphold. Det er bla. lite dagslysflate, og smal intern dør og trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2023	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingenør
	Christian Prestø Hellerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	467		4	1292 m ²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Sandstuveien 35

Hjemmelshaver

Hellerud Christian Prestø 1/2, Hellerud Linn
Prestø 1/2

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Eierandel

65 / 270

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en skjermet og barnevennlig beliggenhet i et villaområde på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand. Her bor man med nærhet til Ekebergsletta, Brannfjellskogen og Østmarka som har fine turstier og lysløyper, samtidig som det er kort vei inn til sentrum. Ca. 10 minutter til Oslo sentrum med bil. Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager og skoler i alle klassetrinn. Kort vei til Brattlikollen T-bane med hyppige avganger, samt flere bussruter i området. Det er gangavstand til Lambertseter senter og et bredt utvalg av servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Iflg. eier medfølger det én biloppstillingsplass i gårdsplassen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstingeniør har ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1292 kvm. Pent opparbeidet tomt med gruslagt gårdsrom, samt hage beplantet med diverse prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 925 000	2021

Forsikring

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

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO4890>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
Oppdragsnr.	
1004230109	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Prestø Hellerud	Christian Prestø Hellerud
Gateadresse	
Sandstuveien 35	
Poststed	Postnr
OSLO	1184
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004230109

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble totaloppusset i slutten av 2015/begynnelsen av 2016 av tidligere eiere. Det har en eier mellom nåværende eiere og de som gjorde arbeidet. Ny membran (Bærum tak og membran AS). Nyevarmekabler, lys og høyttalere i tak (utført av tidligere eier Morten Haagensen, faglært elektriker). Rørleggerarbeid utført på dugnad av rørleggermeste
Arbeid utført av	Bærum tak og membran AS, AG Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran ved Bærum tak og membran AS. Nye sluk med ny lufting over tak utført på dugnad av rørleggermester
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totaloppussing av bad i forbindelse med oppussing i slutten av 2015/2016
Arbeid utført av	Rørleggermester har utført arbeidet på dugnad.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyste til forrige eier når de kjøpte at eieren før han opplyste om fukt eller tilsvarende i en bodvegg i kjelleren. Uvisst hvilken vegg det evt er da eiere siden ikke har merket noe selv.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge en tidligere eier før vedkommende som gjorde oppussingen var det vannlekkasje på loft. Dette var en forsikrings sak og ble reparert for ca 10-12 år siden
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Modernisering av anlegg i 2016. Arbeid utført av faglært elektriker v AG installasjon AS Brannetting av hull i sikringskap, samt bytte av komfyrvakt i 2023 utført av faglært elektriker fra Optimal Elektro AS
Arbeid utført av	AG Installasjon AS / Optimal Elektro AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 1004230109

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble installert ladeboks ved tilhørende parkeringsplass, hvor ledning er trukket fra ladeboksen og inn til seksjonens sikringsskap. Arbeidet ble utført av faglært elektriker våren 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I følge tidligere eier ble terrasse bygget i 2015 med ny takmembran og takrenner, ukjent firma. Nye takvinduer ble satt inn på loftet i forbindelse med oppussing 2015/2016, arbeid utført av Bygg og tømremester Skjærholt AS. Rekkverk på terrasse ble malt sommeren 2023 av nåværende eier.

Arbeid utført av

Bygg og tømremester Skjærholt AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget ut i loft. Kaldloft er bygget ut i denne seksjonen, og seksjonen som ligger vegg i vegg. Kjeller er bygget i i de toseksjonene i første etasje av huset. Det er ikke søkt om bruksendring av tidligere eiere i forbindelse med arbeidet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke søkt om bruksendring av loftetasje

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført sommeren 2023

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Økning av beløp for fellesutgifter/husleie pr. mnd fra kr. 1.600,- til kr. 2.000. Dette beløpet er likt for alle seksjoner og dekker fellesutgifter forbundet med bygget.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

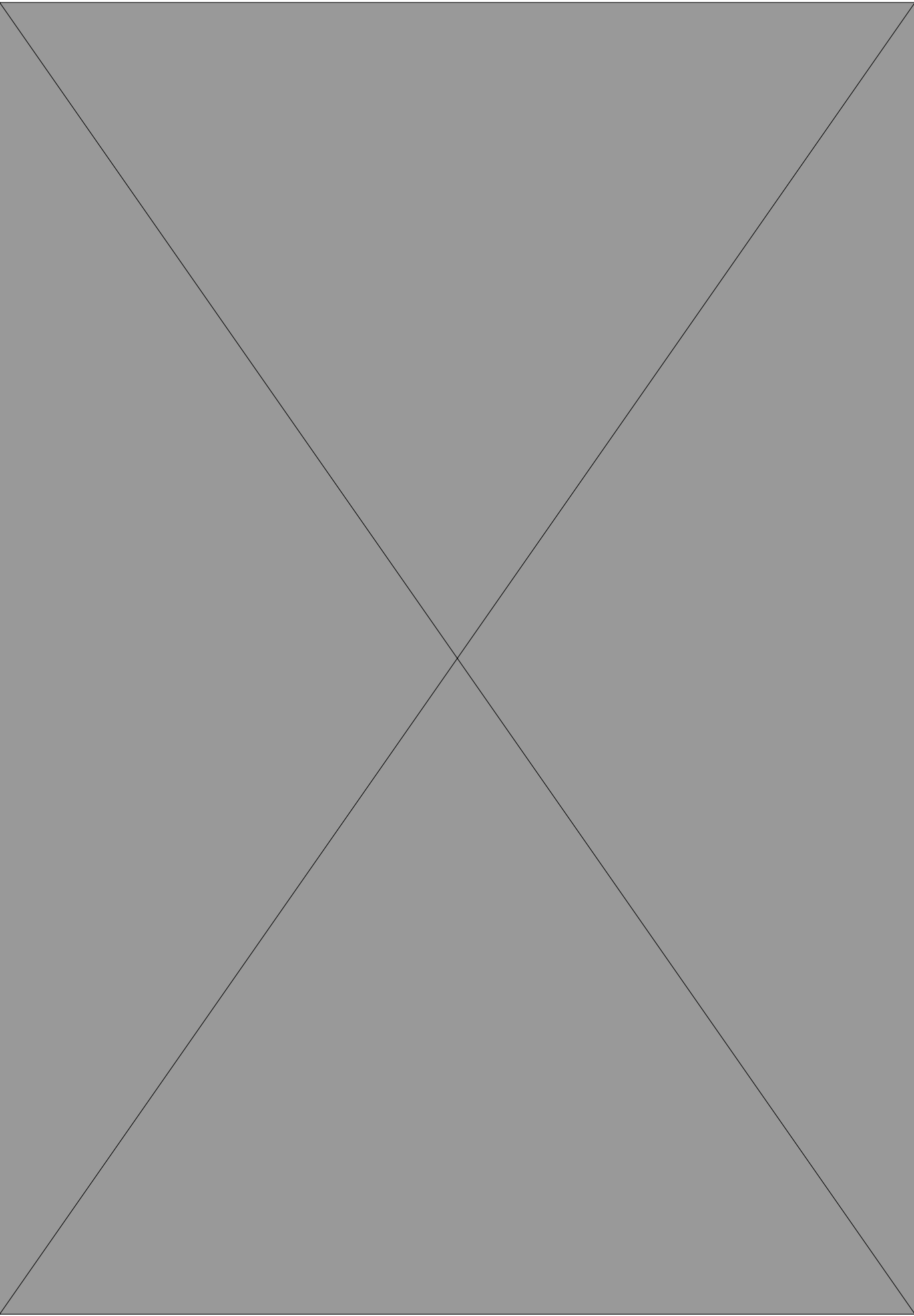
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

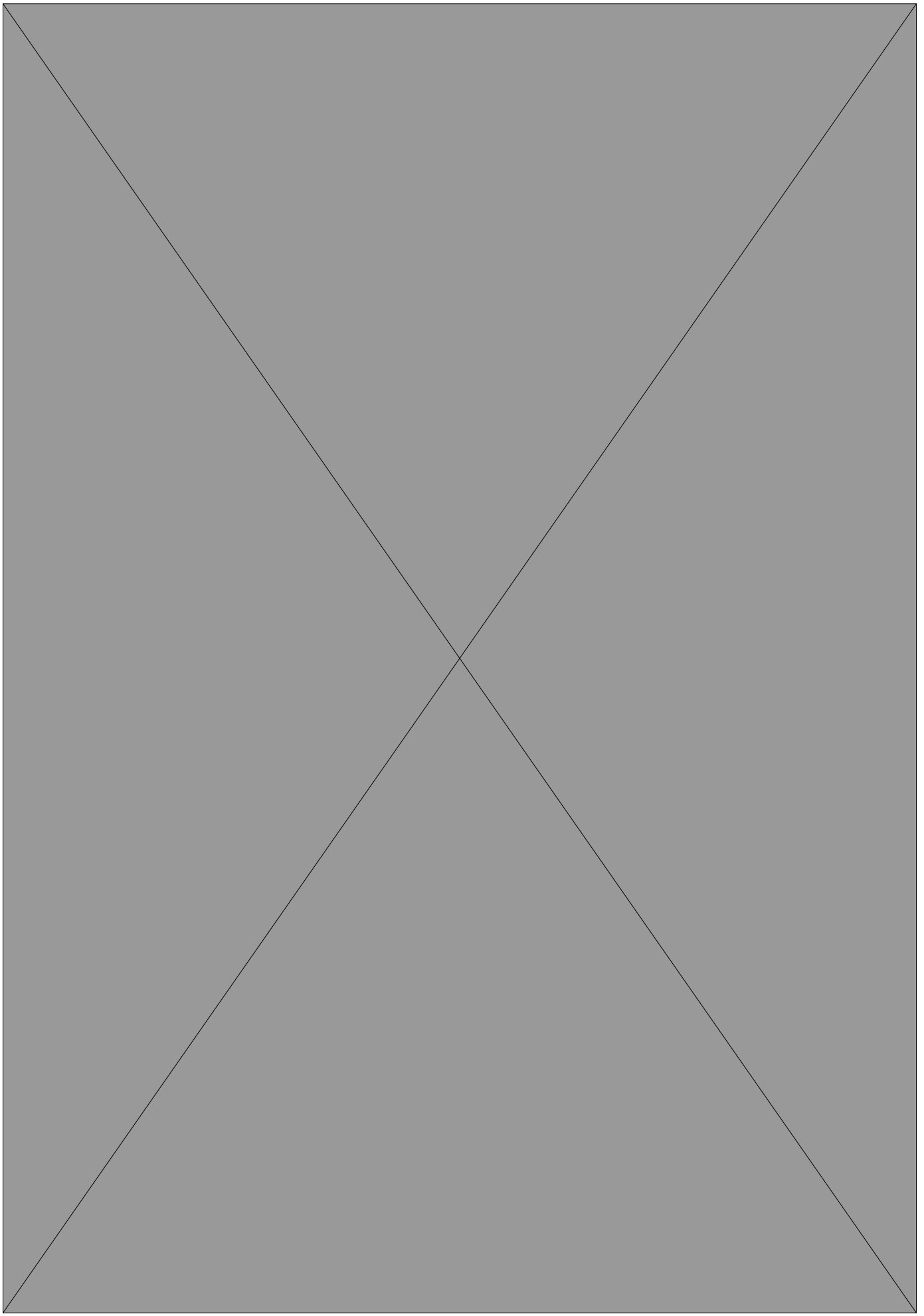
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn prestø Hellerud	b788bfe4538f4acef6dc50f0 51814f18f206acf5	04.09.2023 07:32:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

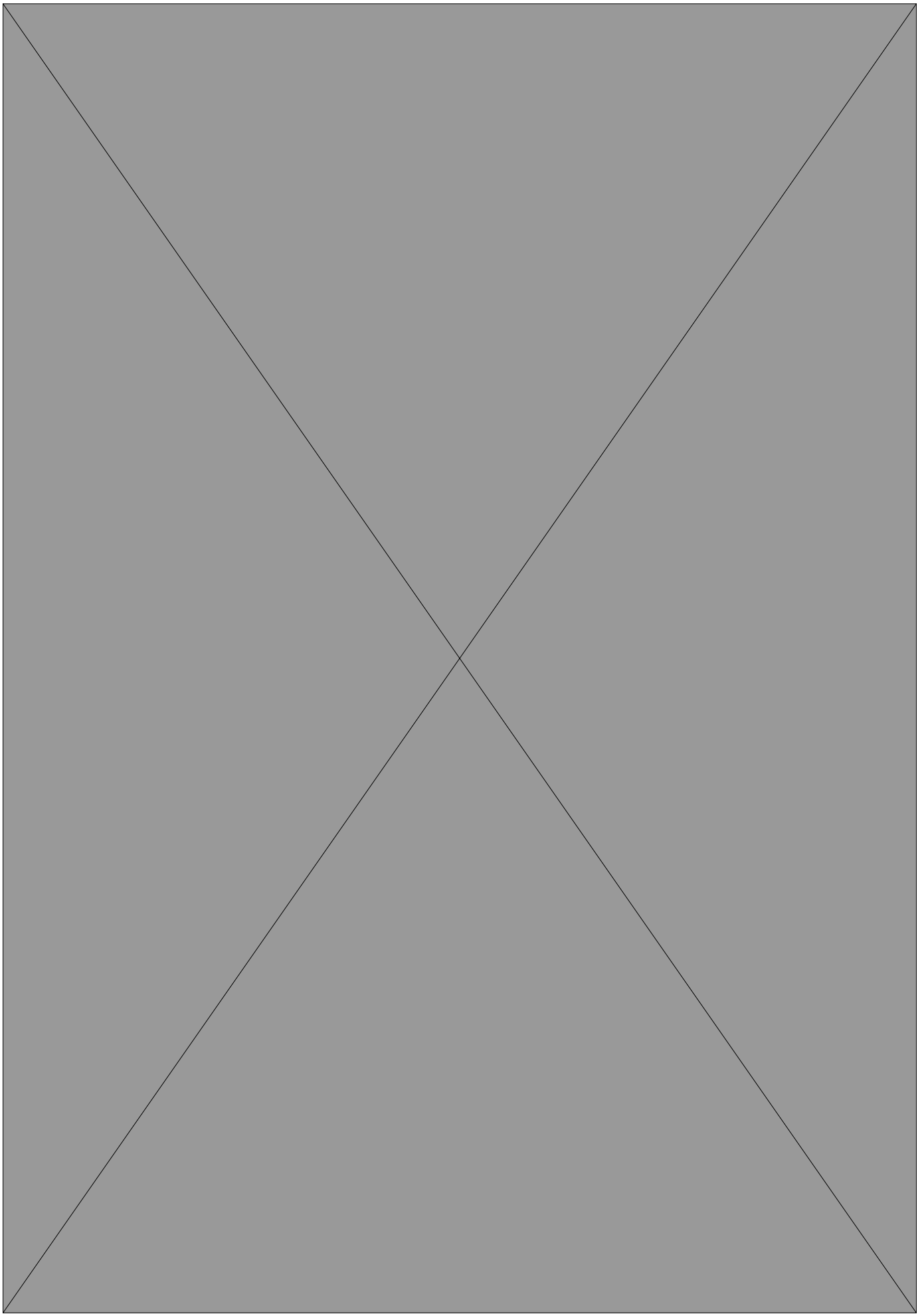
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Prestø Hellerud	9d8bae15335d6fc60117848 75f55b49977963508	24.08.2023 11:08:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230109

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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 salgsoppgaven, 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.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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.

For eiendommen:

Adresse: Sandstuveien 35
1184 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl**Oppdragsnummer:** 1004230109**Telefon:** 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

05.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre