



Eiendomsmeglerfullmektig/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165
E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 400 000,-
Omkostn.: Kr 261 350,-
Total ink omk.: Kr 10 661 350,-
Selger: Sindre Wannebo
Anette Sagsveen Wannebo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 214/269 kvm
Tomtstr.: 973.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 84
Oppdragsnr.: 1007250104

Moderne og meget flott
enebolig med utsikt og
fantastisk beliggenhet,
begrenset trafikk og bilfri

Boligen ble oppført i 2009 og holder en moderne standard med glatte malte overflater, store vindusflater og listefri utførelse. Eiendommen har balansert ventilasjon for et godt inneklima og har bla. to flotte gasspeiser. Tomten er pent opparbeidet med hage og flere terrasser med gode solforhold. Separat dobbelgarasje med elbillader og trimrom i 2.etg.

Kanskje feltets beste beliggenhet – høyt og fritt, like ved trafikkfri skolevei og utsikt mot Harestuvannet. Her bor du landlig til, men med gangavstand til de fleste servicefasiliteter som butikk, skole, og idrettsfasiliteter. Gode tur- og bademuligheter i umiddelbar nærhet fra boligen. Enkel tilgang til Nordmarka med blant annet den populære skituren fra Harestua/Stryken til Kikutstua/Sognsvann.

Tog:
Nydalen - 34 min
Oslo S - 45 min



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen24
Egenerklæring73
Kommunalinfo.78
Reguleringskart.....89
Plankart90
Planopplysninger91
Ferdigattest enebolig95
Ferdigattest garasje 100
Nabolagsprofil..... 101
Tinglyste heftelser 104
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113

Tilstandsrapport

Noe bruksmerker/slitasje er registrert.

Verandadør(er) med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra spisestue til veranda i trekonstruksjoner.
Terrassen ble målt til ca 9,2 m².

Impregnert tregulv.
Hvitmalt rekkverk i treverk med såtende bord.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Utgang fra stue til delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner.
Terrassen ble målt til 33 m².
Trapp ned til ny terrasse på ca 17 m².

Impregnert tregulv.
Hvitmalt rekkverk i treverk med såtende bord.
Rekkverkshøyde målt til ca. 84 cm.

Opplysninger fra eier:

Det er Kebony på begge terrasser på vestsiden (de to største).
25 års garanti ble opplyst.
Den nyeste er 5 år og hovedtraseen ble lagt for ca 10 år siden.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rekkverksbord har "bobling" i maling som kan tyde på svekkelser i treverket forårsaket av langvarig fuktpåvirkning.

Råte i et terrassebord på kjøkkenveranda.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold må påberegnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ned fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 2009 og er oppført etter

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Grunnmursplast er kun synlig på baksiden av boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplisten på dreneringspappen er revnet. Det antas at bevegelser eller setninger i underliggende masser har trukket i drensappen, noe som har medført mekanisk belastning og påfølgende rift i materialet. Dette kan svekke drenssystemets funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning bak pappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å sikre korrekt og tett avslutning.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i leca fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser. Utvendig malt i hvit utførelse.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Noe avflassing av utvendig puss/maling. Slike forhold er vanlig og skyldes langvarig påvirkning uteklima, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.

Tilstandsrapport

Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

2

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

Svar

Nei

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

Nei

5

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

☒

Nei

☐

Ja

6

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Noe fukt på gulv i garasjen av og til

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 skjevgkre 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

Lars Ove Ødegård

Arbeid utført av

Roa Elektriske

11.1

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

☐

Nei

☒

Ja

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Sjekket strømspenning

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

I garasjen

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, tømrerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Han som sto ansvarlig for bygging av huset

Arbeid utført av

Otto Morten Haakenstad

Document reference: 1007250104

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

Innredet garasjeloft for tv stue/treningsrom

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

Beskrivelse

Ok , ca ved innflytting

21.1

Radonmåling

Ar

2009

Verdi

Vet ikke

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

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

aktiv.
Tar deg videre