



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

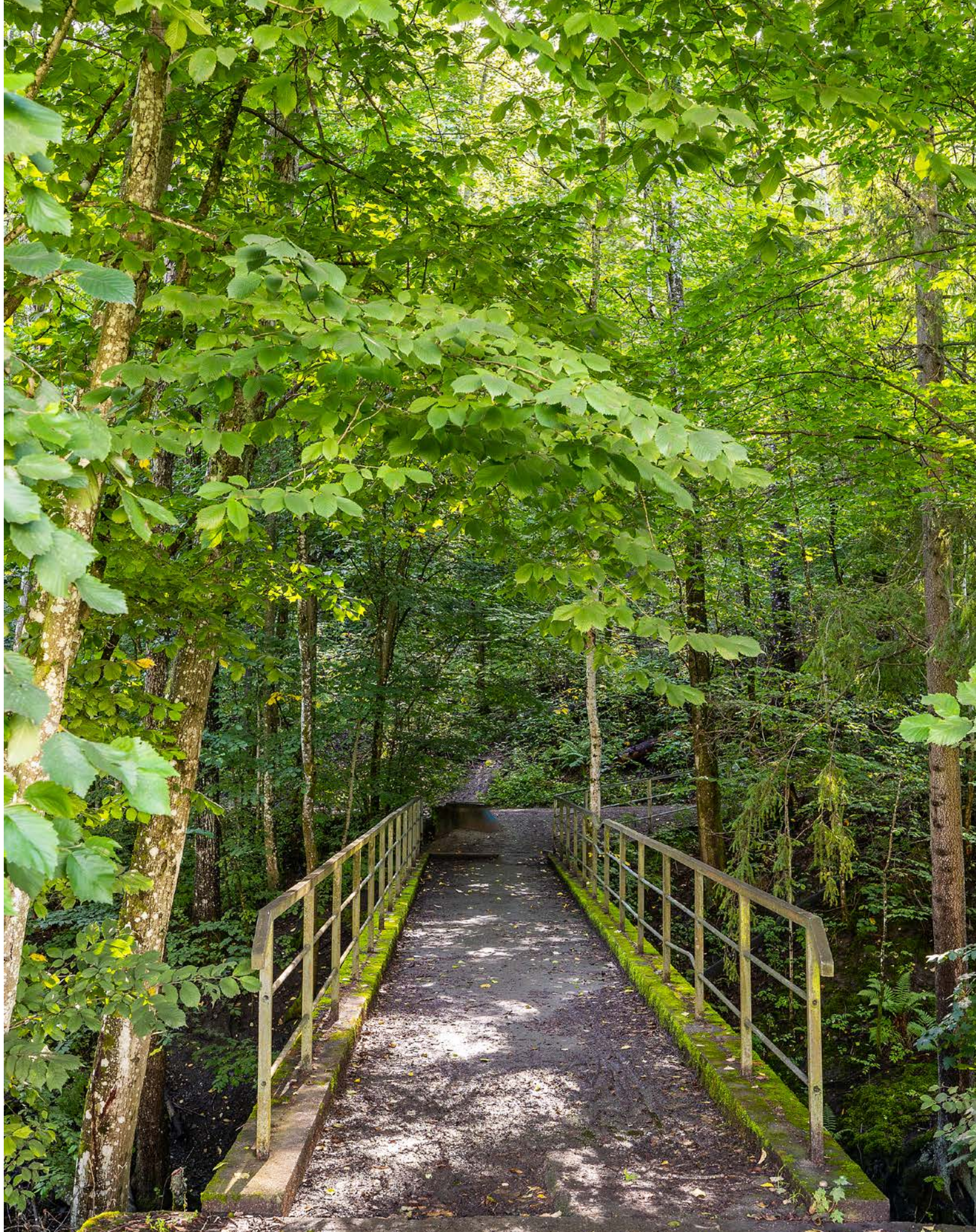
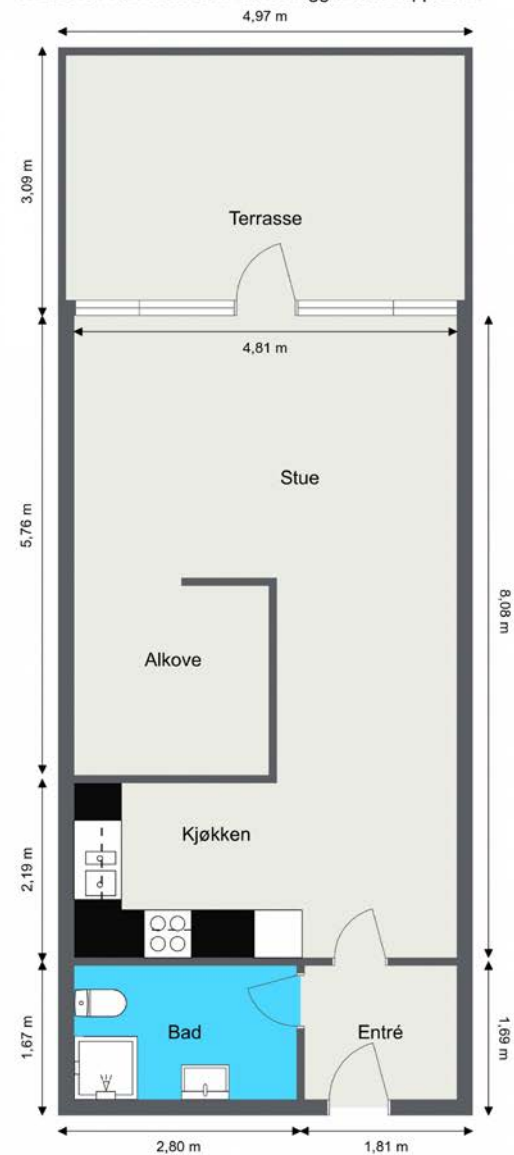
aktiv.
Tar deg videre

Herregårdsveien 8A, 1168 OSLO

**Romslig 1-roms med
forbedringsmuligheter | Heis |
Garasje| Solrik balkong |
IN-Ordning| Marka| Utleiemulighet**

Herregårdsveien 8 A 4. Etasje

Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til taktrapporten.





Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082
E-post fm@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 123 000,-
Omkostn.: Kr 105 015,-
Total ink omk.: Kr 3 728 015,-
Felleskostn.: Kr 5 064,-
Selger: Vladimir Dudurovic

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1973
BRA/P-rom: 48/48 m²
Tomtstr.: 12797.3 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. 194/672
Snr. 104
Oppdragsnr.: 1004230110

Herregårdsveien 8 A

Velkommen til Herregårdsveien 8 A!

En romslig 1-roms med attraktiv og rolig beliggenhet på Ljan/Nordstrand. Her er det forbedringspotensial og man har gode muligheter for å skape sin egen drømmeleilighet. Leiligheten byr en romslig og solrik balkong med utsikt over grøntområder samt gode møblerings- og oppbevaringsmuligheter. Videre er det kort vei til offentlig transport, servicetilbud, dagligvare og badeplasser.

Høydepunkter:

- Romslig 1-roms
- Nymalte vegger og himling stue og alkove (2023)
- Stor potensiale
- Felles trimrom i sameiet
- Muligheter for utleie
- Solrik balkong
- IN-Ordning
- Egen garasje plass
- Nærhet til marka
- Kort vei til offentlig kommunikasjon



Innhold

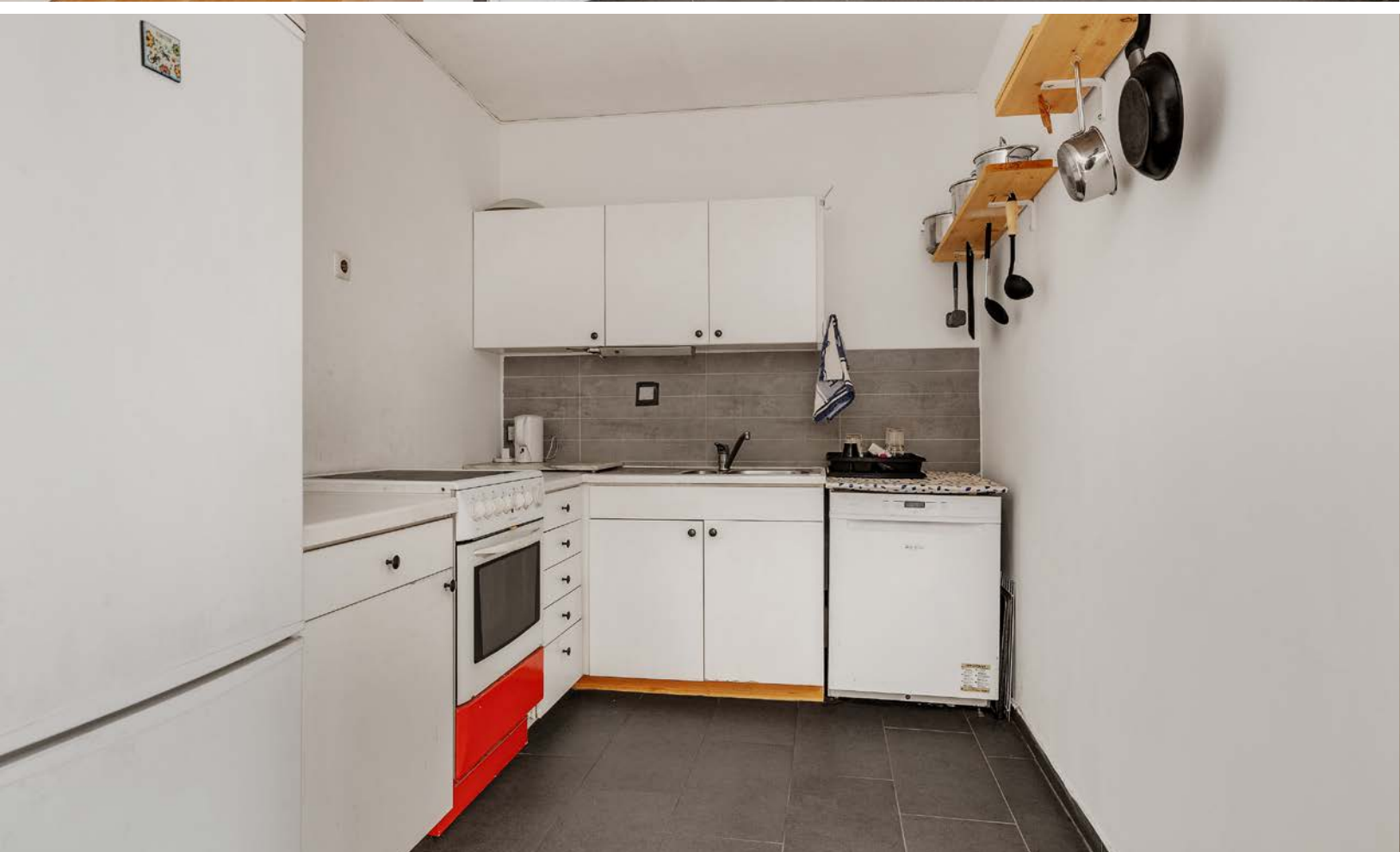
Velkommen4
Plantegninger28
Om eiendommen31
Egenerklæring64
Nabolagsprofil.....69
Forbrukerinformasjon79
Budskjema80



Romslig og solrik balkong











602

806

702

202

Leiligheten disponerer én garasjeplass
i garasjeanlegget(nr. 702)





Grensestien_51_0097_0102.jpeg





Ta kontakt dersom du har spørsmål:
mob.: 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no
Fredrik Markeland
v/ Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Notater

Notater

Din megler, Fredrik Markeland



aktiv.

Kort om meg

Jeg sørger for et ryddig, trygt og skreddersydd salg for din bolig! Med øye for detaljer, gode samarbeidspartnere og et stort engasjement legger jeg meg aldri med dårlig samvittighet. Alle kunder kartlegges, alle steiner snues. Mitt mål er at jeg får Oslos mest fornøyde boligselgere. Så fornøyd at du blir min neste Ambassadør og at jeg blir et naturlig valg neste gang du skal selge. Dette sier mine selger om meg: "Fredrik är en extremt duktig och professionell megler som är otroligt serviceinstitld. Han går den extra milen för sina kunder. Boligen han sålde för mig gick 430 000kr över prisantydning.", "Fredrik tok seg god tid, fulgte tett opp, kom med mange gode tips og anbefalinger, lydhør og alltid tilgjengelig", "Fantastisk, over all forventning".

★★★★★ Omtale skrevet i 2022

Fredrik tok seg god tid, fulgte tett opp, kom med mange gode tips og anbefalinger, lydhør og alltid tilgjengelig.

★★★★★ Omtale skrevet i 2022

Fredrik anbefales på det sterkeste. Han har kunden i fokus gjennom hele prosessen, benytter nøye valgte strategier og samarbeidspartnere for å sikre høyest mulige pris.
Svarer raskt og detaljert på alle spørsmål og skaper en trygg salgsprosess.

★★★★★ Omtale skrevet i 2022

Veldig fornøyd. Fredrik jobber steinhardt for deg, er motivert, oppmerksom og svært dyktig.

Ønsker du Verdivurdering/E-takst/Tilbud på salg av din bolig?

- Ta kontakt for en uforpliktende boligprat!

Med vennlig hilsen

Fredrik Markeland

Eiendomsmeglerfullmektig

91 24 60 82

91 24 60 82
fm@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling



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

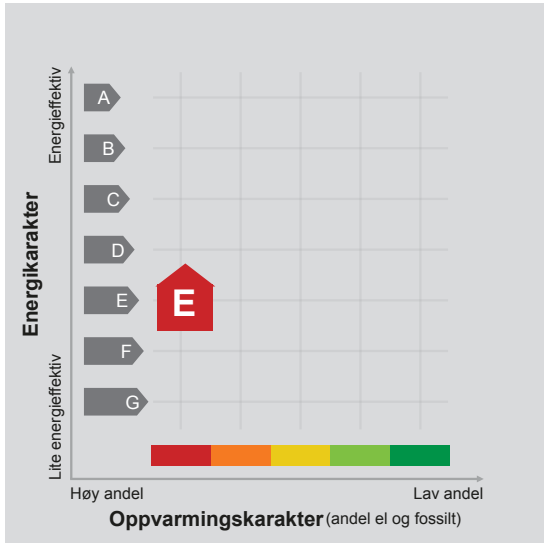
**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

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**

Adresse	Herregårdsveien 8A
Postnummer	1168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	672
Seksjonsnummer	104
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80712987
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	69284d6d-fb86-4f34-9370-2d784926ea3f
Dato	09.08.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 48 m²

BRA: 48 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

4. etasje: 48 kvm Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer

Primærrom

4. etasje: 48 kvm Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Alkove

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12.797.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt på 12797.3 m2. Tomten ligger i skrånende terreng.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning. Asfalterte adkomstveier. Stor gressplen med lekeplass utenfor leiligheten. Grensende til tomten er store grøntarealer med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Beliggenhet

Fin beliggenhet på Ljan i bydel Nordstrand. Her lever man litt tilbaketrukket fra storbylivet samtidig som du har alt du trenger i umiddelbar nærhet. Kort vei til turområder, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker og ligger en liten spasertur unna leiligheten. Med bil er det kort vei til Sæter Torg og Lambertseter Senter hvor man

blant annet finner et godt utvalg av butikker, spisteder samt kino og bibliotek.

Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjons-områder langs Ljanselven. Videre er det ikke langt til bademuligheter som populære Hvervenbukta- Her finner du blant annet badebrygge og stupetårn. Sloreåsen slalåmbakke ligger rett i nærheten av leiligheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, småhus og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager og skoler i området.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Ljan Barneskole og Nordstrand Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Tilgang til offentlig kommunikasjon som buss, tog og trikk. Med bil tar det ca. 15 min til Oslo sentrum.

Bygningssakkyndig

Håkon Hosle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Terrasseblokk på 7 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert

betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, utfyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på balkonger. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?

Svar: 2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Svar: 9 år 1 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Innhold

Velkommen til Herregårdsveien 8 A - En ett-roms selveierleilighet beliggende i 4 etasje med heisadkomst til etasjeplan. Boligen fremstår som ett oppussingsobjekt med stedvis større bruksslitasje.

Leiligheten er romslig og har gode solforhold på balkongen. Boligen disponerer en garasjeplass i kjeller.

Leiligheten ligger i et veletablert og meget barnevennlig område i grønne og naturskjønne omgivelser rett ved Ljanselva.

Tilgang til offentlig kommunikasjon som buss, tog og trikk.

Leiligheten inneholder:

Entre/gang, bad/wc, kjøkken, alkove og stue med utgang til balkong.

Videre disponeres en bod.

Standard

4 etasje:

Entré:

Entré med hengeplass til ytterklær og mulighet for garderobeløsning. Sikringsskap. Dørcalling på vegg ved inngangsdør.

Malt himling, malt tapet på vegger og fliser på gulv.

Stue:

Romslig stue med plass til sofagruppe og spiseplass. Uttak til kabel-tv. Utgang til syd-østvendt balkong. Malt himling, malt tapet på vegger og parkett på gulv.

Balkong:

Sydøst-vendt balkong på ca. 15 m² med fine solforhold. Plass til utemøblement. Balkongen er utstyrt med markise, strømuttak og utelys. Tregulv.

Kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning med slette malte skapfronter , laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag og frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/- frysenskap, oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder på 116 l med produksjonsår 1996 er plassert i hjørneskap på kjøkken.

Bad:

Flislagt bad med dusjkabinett og klosett. Servant samt speil på vegg. Varme i gulv.

Vinylduk i tak, fliser på vegger og gulv.

Alkove:

Alkove er revet innvendig og må påregnes og bygges opp igjen. Parkett på gulv.

I tillegg disponerer boligen en bod på ca. 5 m² merket med nr. 702.

Følgende TG 2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1972 Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Konsekvens/ tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på vinduer vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye vinduer mtp. varmetap. Tilstandsgrad er satt grunnet alder. Det kan i enkelt lys var vanskelig og se punkterte vinduer. Men utefra alder kan dette forekomme.
- Dører: Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er Brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 1972. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Konsekvens/ tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på balkongdør vil ikke denne ha samme isolasjonsevne som nye dører mtp. varmetap. Tilstandsgrad er satt grunnet alder. Det registreres at glass i Balkongdør har punktert og må påregnes utskiftet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Adkomst fra stue til en syd/- østvendt terrasse med heller på gulv på ca. 15 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise, strømuttak og utelys.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk måles til ca. 91 cm og tilfredsstiller ikke dagens høydekrav på 100 cm. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Innvendig: Overflater. Innvendige overflater er belagt med: Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte tapet i øvrige rom. Tak: overflater er belagt med vinylduk på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom. Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i entre og på kjøkken ellers parkett i øvrige rom. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Boligen fremstår av eldre standard med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Konsekvens/ tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Tilstandsgrad er satt grunnet elde og slitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Det har vært røkt i boligen så overflatebehandling må påregnes.
- Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/ tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Kjøkken: Overflater og innredning. Eldre kjøkkeninnredning med slette malte skapfronter , laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag og frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/- frysenskap, oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er

av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventbart på et kjøkken. Eldre kjøkkeninnredning med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Tilstandsgraden er satt grunnet elde og bruk.

7. Avtrekk. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil til antatt felles sjakt. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er kun avtrekk fra kjøkken via ventil til antatt felles sjakt i vegg over komfyr. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det anbefales ved videre bruk og etablere kullfilterventilator over kokesone

8. Avløpsrør. Avløpsrør av plast. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert ut ifra alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tilstandsgrad er satt grunnet alder på avløpsrør som har passert halvparten av forventet brukstid.

9. Oppvarming generelt. Boligen er oppvarmet med gulvvarme på badet. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Gulvvarme på badet har passert halvparten av forventet brukstid. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet gulvvarme på badet som har passert halvparten av forventet brukstid.

10. Varmtvannstank. Varmtvannsbreder på 116 l med produksjonsår 1996 er plassert i hjørneskap på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW skal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles . Dette var ikke ett krav på innstallasjonstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Tilstandsgrad er satt grunnet alder på varmtvannsbreder og manglende direktekobling av breder iht. Dagens krav.

Følgende TG 3 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Bad: Generell. Originalt flislagt badet fra byggeår. Det registreres 6 fliser som har løsnet fra vegg, samt stedvis større områder med svikt i vegg/ fliser. Badet har passert forventet brukstid på 20 år. Oppgradering opp til dagens standard med nye overflater, sluk, rørsystem og membranløsninger bør påregnes før videre bruk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Tilstandsgrad 3 er satt grunnet helhetsbilde av slitasje og alder på badet. Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av badet opp til dagens tek 17 standard. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. Vannledninger. Originale plastbelagte kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekran er antatt plassert under oppvaskkum på kjøkken. Denne ble ikke funksjonstestet da den satt fast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige vannledninger. Stoppekrane er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Stoppekrane må utbedres. Tilstandsgrad 3 er satt grunnet manglende mulighet for og funksjonstestet stoppekrane da den satt fast. Ca. Kostnadsestimat for kontroll/utbedring av stoppekrane. Kostnadsestimat: Under 10 000

3. Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 1974 Det er original fra 1974.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Nei Ikke siden jeg kom inn.

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? Ukjent Ikke jeg vet om

6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei, ikke i det hele tatt

Innbo og løsøre
INNBO
Kjøper må tegne innboforsikring

LØSØRE
MEDFØLGER HANDELEN:
-Speil og skap

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
MEDFØLGER HANDELEN:
kjøleskap, ovn, oppvaskmaskin

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
Telia er leverandør av tv og bredbånd

Parkering

Hver leilighet disponerer én garasjeplass i garasjeanlegget(nr. 702) som tilleggsdel til sin seksjon i henhold til oppdelingsbegjæring av 24. august 1973. Garasjeplassene kan ikke selges. Garasjeplassene kan leies ut til andre beboere i sameiet. Leieforholdet er personlig og kan ved eierskifte ikke overdras til andre enn ny eier av seksjonen. Sameierne bør benytte garasjeplassen og ikke parkere utenfor huset. Gjesteparkeringsplassene er avsatt kun for gjester. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring

Polisenummer
2165964

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Nye eiere blir fakturert kr 506,- for nye skilter til dør, ringetablå og postkasse

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt varme i gulv på bad.

Info strømforbruk
Selger opplyser om at totalt strømforbruk i 2022 var ca 8 797 kWh. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 942 257

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 3 392 125

Formuesverdi sekundær år
2021

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
515/122080

Felleskostnader inkluderer
Herav:
Bredbånd 178,-
Felleskostnader 2.883,-
Lånekostnad 1, 1.165,-

Lånekostnad 2, 490,-
Tv 348,-
Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, felles forsikring, komm.avgifter, forretningsførsel, vaktmmestertjenester, renhold av fellesarealer mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr. 5.064,-

Andel Fellesgjeld
Kr 123 000

Fellesgjeld pr. dato
05.03.2024

Andel fellesformue
Kr 21 276

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Sameiet
Sameienavn
Herregårdsterrassen Sameie

Organisasjonsnummer
971282215

Om sameiet
Leiligheten tilhører Herregårdsterrassen Sameie som består av av 141 seksjoner. Herregårdsterrassen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971282215, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Sameiet har egen hjemmeside, www.herregårdsterrassen.no

Det er 3 rom for oppbevaring av sykler i sameiet, 2 i 4. etg i A-bygget og ett i den lille garasjen.

Sameiet har felles vaskerom og trimrom i hhv 7. og 8. etg. i A-blokka. Styret har innført et nytt låsesytem med bruk av kodebrikke for tilgang til vaskeri og trimrom. For å dekke inn kostnadene for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av vaskeri og trimrom har vi økt prisene for bruk av disse 2 fasilitetene. Trimrom: 12 mnd - 750 kr pr husstand pr år 6 mnd - 500 kr pr husstand pr år Vaskeri: 12 mnd - 1000 kr pr husstand pr år 6 mnd - 600 kr pr husstand pr år Engangsbeløp for brikke med programmering kommer i tillegg på 100 kr/stk. Nøkkel for å komme inn til gangen mellom badstu/trimrom, beholdes slik som i dag med samme depositum.

I 5. etg. i A-bygget har sameiet et trimrom til disposisjon for beboerne. For bruk av trimrommet betales et årlig bekøp på kr 750,- pr hustand

Inntekter
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 8 066 073,-. Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere

Kostnader
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 9 972 594,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Styrets arbeid 2022/2023:

- Muren ved garasjen til inngangen i B ble pusset opp. Dette er en videreføring av prosjektet med oppussingen av garasjen som vi ikke fikk gjort i 2021.
- Vaktmesterleiligheten ble godkjent som bolig med en rekke krav i siste halvdel 2022
- Styret innhentet flere tilbud fra flere ulike leverandører for å finne den beste og rimeligste løsningen for å sikre brannvarsling i garasjen. De signerte en avtale med Norsk Brannvern som siden da har montert brannvarslingsanlegg i garasjen.
- Styret har fått satt på plass mange nye planter og krukker rundt i sameiet for å skape en hyggeligere atmosfære. Det er også gjort en oppgradering i hovedinngangen til B, for å skjule de bombedørene som er der.
- I 2022 har vi opplevd en rekke vannlekasjer fra avløpsrør som er i en meget dårlig forfatning. Noe avløpsrør er byttet og mer vil bli byttet i 2023. Vi har hatt totalt 9 vannlekasjer i 2022 og de fleste dekkes ikke av forsikringen fordi rørene er for gamle.
- Styret har inngått avtale med Fjordkraft
- Styret har byttet ut alle de gamle panelovnene i fellesområdene.
- Styret følger opp resultater av radonmåling.
- Gamle lamper utenfor hovedinngangen i B er blitt erstattet med 4 stk mere moderne lamper. I tillegg har vi satt opp 2 kunstige planter ved inngangen.
- Styret har jobbet med å kartlegge hva sameiet eier av tomt på forsiden av A og B og hva kommunen eier. Kommunen eier en del av gressplen foran B ned mot elven og trolig en del av tomten foran B (enden av blokken). Vi vil i 2023 eller 2024 komme i dialog med kommunen og prøve å få kommunens del overført eller solgt til oss. De deler i tillegg litt av gressplen og gratishaugen med HG10V

- Styret har arrangert en vårdugnad og en høstdugnad i 2022.

Ekstra boder og fryseboks-uttak til utleie gjennom styret.

Vedlikeholdsplan, forventet større vedlikehold fremover:
2026 - Rørfornyng/bytting av soilrør
Ubestemt - Fronter på terrassene
Ubestemt - Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

Dette vil kunne medføre økt fellesgjeld/ felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført:
2022:
Brannsikting i garasje
Utskifting av ringetablåer
Utbedring og oppgradering av inngangsparti ved B
Utskifting av kunstige blomster/trær i bygget
Utskifting av lås på vaskeri og trimrom
2021:
Ferdigplen og beplantning av blomster og trær
Kameraovervåking tatt i bruk
Fornyet avtale med GET/Telia som TV og brebåndsleverandør
Nye skilter med H-nummer på dør, postkasser og etasjeskilt
Rensing og oppgradering av ventilasjonsanlegget
Ferdigstillelse av betongrehabiliteringsprosjektet
Felling av trær og grener langs Ljanselven og bak lekeplass
2020:
Oppgradering av lekeplassen
Betong-rehabilitering av underetasje
Nytt el-inntak/hovedtavle til bygget

Installert infrastruktur for EL-bil lading i garasje

2018:
Rehabilitering resterende gavlvegger.
Malingsfjerning og maling bakside av blokk
Rehabilitering av gangbro. Spyling av avløpsrør
2017:
Bytte av punkterte vinduer i fellesområder
2016:
Fornyet avtale med GET som TV-leverandør
Rehabilitering av terrasser
2013:
Fornyng av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen
2012 Spylt rør i hele bygget
Nytt dekke på tak.
Garasjen er feiet.
2011:
Nytt dekke på øvre del av gangbro. Overgang fra fortau til vei er utjevnet.
Ny tørketrommel på vaskeriet.
2010:
Ny heis i A er ferdigstilt
Beslag på terrassekantene der det manglet
2009:
Ny heis i B er ferdigstilt.
Fasaden på hele huset og sidevegger er malt
2008:
Skiftet 13 boddører i trappeganger.
Montert døråpner i alle korridor dører.
Montert nytte postkasseanlegg.
Garasjen ble feiet og vasket.
Ny vaskemaskin til vaskeriet.
Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.
2007:
Montert nødlys i alle korridorer og trappeganger
Montert rekkverk på gangbro i 11 etasje.
Lagt ny takpapp over deler av B-bygget
Kjøpt tredemølle til trimrommet.

2005:
Lagt varmekabler på gangbro på de områdene som ikke hadde varmekabler fra før.
Montert strømsparende regulering av gangbroen.
Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.
2004:
Kjøpt ny vaskemaskin til vaskeriet.
Fjernet fliser på gangbroen.
Spylt og rengjort samtlige avløpsrør.
Installert 2 nye elektronisk styrte avtrekksvifter i B
Støpt ny trapp med innlagt varmekabler og reparert skader i de øvrige trappene foran A-bygget.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har 3 lån:
Lånenr. : OBOS02-98207530883
Type: A
Restsaldo: 3.888.496,-
Restløpetid: 2 år 10 md.
Term. pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente pr. 09.08.23: 6,30%
Andel restsaldo: 35.870,-
Kapitalkostn.: 1.155,-

Lånenr.: OBOS03-98207659673
Type: A
Restsaldo: 5.585.784,-
Restløpetid: 14 år 2 md.
Term. pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente pr. 09.08.23: 6,30%
Andel restsaldo: 23.480,-
Kapitalkostn.: 209,-

Lånener.: OBOS04-98207891274
Type: A
Restsaldo: 11.902.990,-

Restløpetid: 27 år 1 md.
Term. pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente pr. 09.08.23: 6,30%
Andel restsaldo: 71.681,-
Kapitalkostn.: 461,-

Det er mulighet for individuell nedbetaling på lånenr.: OBOS02-98207530883 og OBOS04-98207891274 (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 28.02. og 30.08, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier er ansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom. Se husordensreglene § 13 for mer informasjon

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 194, bruksnummer 672, seksjonsnummer 104 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:

301/194/672/104:
24.08.1973 - Dokumentnr: 15450 - Erklæring/avtale PANTERETT TIL SAMEIET
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER
FOR:NOK 5,000
MED PRIORITET

ETTER INNTIL 90% AV TAKST ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS TAKST

24.08.1973 - Dokumentnr: 15450 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 515/122080
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 141 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på terrasseblokker

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.1982.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.
Reguleringsplan S-1632: Endret reguleringsplan for gnr.194 bnr.70 m.fl.,Herregårdsveien 8, Ljan. Vedtatt av kommunal og arbeidsdepartementet 15.04.1970.

Reguleringsbestemmelse S-2864: Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Vedtatt av bystyret 14.05.1986.

Reguleringsplan S-3986: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ljanselvdalen som reguleres til: Byggeomr. bolig, offentlig trafikkomr., friområder fareområder, spesialområder, fellesområder. Vedtatt av bystyret 18.06.2003.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17),

vedtatt 22.04.2009. Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

V020670: Brev av 20.juni 1970, journal 91/69, Byplansjefen har i brev av 20.juni 1970 til bygningskontrollen godkjent mindre vesentlig endring av S-1632 blant annet slik at vei 1906 er endret som vist med blått på vedlagt kart.

V020470: Endring av stadfestet plan viser byggegrenser og høyder.

Adgang til utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

3 500 000,- (Prisantydning)
123 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
90 575,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,00))

105 015,- (Omkostninger totalt)

3 728 015,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 105 015

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 dekningsalg 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 rettshjelpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum inkl. f. gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900 -, oppgjørshonorar kr 6 000,-, factoring kr 3 000,- og visning/overtagelse per stk kr 3 900, -. Markedspakken er 18.990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 33 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

Oppdragsanvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS,
Torshovgata 8
0476 OSLO

Salgsoppgavedato

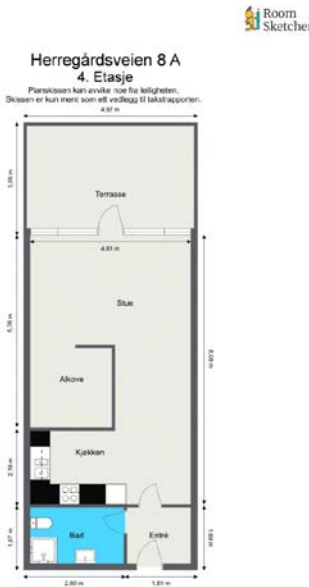
24.08.2023



Tilstandsrapport

Herregårdsveien 8 A, 1168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 194, bnr. 672, snr. 104

Areal (BRA): Kjedehus 48 m²



Befaringsdato: 15.08.2023 Rapportdato: 22.08.2023 Oppdragsnr.: 14138-1422 Referansenummer: JZ1865
Autorisert foretak: Takstpartner Hosle Vår ref: Håkon Hosle



Gyldig rapport
22.08.2023
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.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig

Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

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 fuktsøk.

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).

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 straktiltak 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en ett-roms selveierleilighet beliggende i byggets 4 etasje i Herregårdsveien 8 A på Ljan i Oslo. Boligen fremstår som ett oppussingsobjekt med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Boligen disponerer en garasje plass merket med nr. 702 samt en bod merket med nr. 702.

Vedlikehold o.l.
Alkove er revet innvendig og må påregnes og bygges opp igjen.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1973, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4. Etasje	48	48	0
Sum	48	48	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

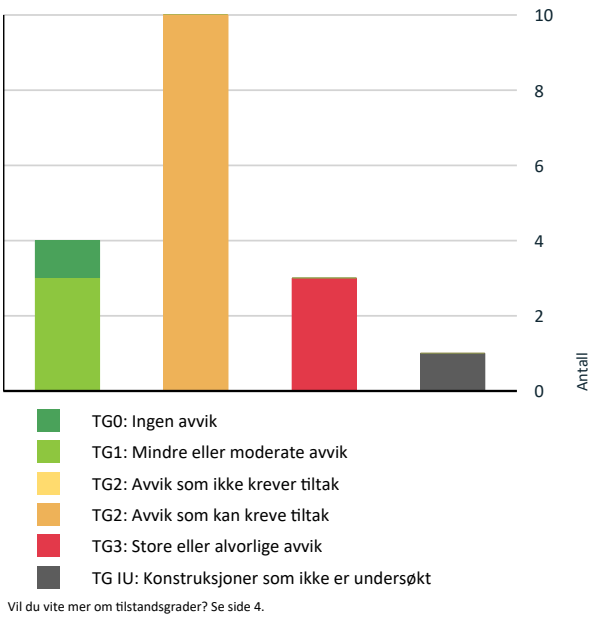
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

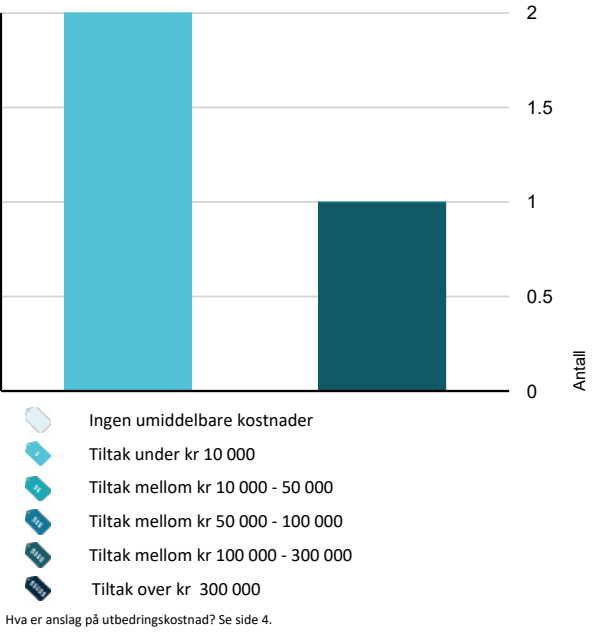
Takstmannen har ikke fått oversendt byggetegninger. Kontakt eiendomsmegler for informasjon om disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	! Våtrom > Generell > Bad Gå til side Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende. Kostnadsestimat: Under 10 000
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail. Kostnadsestimat: Under 10 000
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Sammendrag av boligens tilstand

ⓘ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverk måles til ca. 91 cm og tilfredsstiller ikke dagens høydekrav på 100 cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen fremstår av eldre standard med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Eldre kjøkkeninnredning med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun avtrekk fra kjøkken via ventil til antatt felles sjakt i vegg over komfyr.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulvvarme på baderom har passert halvparten av forventet brukstid.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles . Dette var ikke ett krav på innstallasjonstidspunktet.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1973

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

Bygning generelt

Terraseblokk på 7 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, utfyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på balkonger. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Takkonstruksjon er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.

Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Vinduer



Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på vinduer vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye vinduer mtp. varmetap.
Tilstandsgrad er satt grunnet alder.
Det kan i enkelt lys var vanskelig og se punkterte vinduer. Men utefra alder kan dette forekomme.

Dører



Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er Brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på balkongdør vil ikke denne ha samme isolasjonsevne som nye dører mtp. varmetap.
Tilstandsgrad er satt grunnet alder.

Det registreres at glass i Balkongdør har punktert og må påregnes utskiftet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Adkomst fra stue til en syd/- østvendt terrasse med heller på gulv på ca. 15 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise, strømuttak og utelys.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk måles til ca. 91 cm og tilfredsstiller ikke dagens høydekrav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badetrom ellers malte tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med vinylduk på badetrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badetrom, fliser i entre og på kjøkken ellers parkett i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen fremstår av eldre standard med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgrad er satt grunnet elde og slitasje. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Det har vært røkt i boligen så overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm igjennom hele rommet.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

TG 1

Glatt dør med glassfelt mot entre ellers original finert dør mot badetrom.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Originalt flislagt badetrom fra byggeår. Det registreres 6 fliser som har løsnet fra vegg, samt stedvis større områder med svikt i vegg/fliser.

Baderommet har passert forventet brukstid på 20 år. Oppgradering opp til dagens standard med nye overflater, sluk, rørsystem og membranløsninger bør påregnes før videre bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet helhetsbilde av slitasje og alder på baderommet.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens tek 17 standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grunnet kjøkkenets plassering, var det ikke mulig og foreta hulltagning. Dusjsone vender også ut mot felles gangareal.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkkeninnredning med slette malte skapfronter , laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag og frittstående hvitevarer som komfyr, kjøll/- fryseskap, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Eldre kjøkkeninnredning med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgraden er satt grunnet elde og bruk.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil til antatt felles sjakt.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun avtrekk fra kjøkken via ventil til antatt felles sjakt i vegg over komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ved videre bruk og etablere kullfilterventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Originale plastbelagte kobber vannrør i boligen. Hovedstoppekran er antatt plassert under oppvaskkum på kjøkken. Denne ble ikke funksjonstestet da den satt fast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Stoppekranen må utbedres.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet manglende mulighet for og funksjonstestet stoppekran da denne satt fast.

Ca. Kostnadsestimat for kontroll/utbedring av stoppekran.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgrad er satt grunnet alder på avløpsrør som har passert halvparten av forventet brukstid.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk ventilasjon i boligen med avtrekk fra kjøkken og badetrom. Tilluft via spalteventil over vindu i stue.

Oppvarming generelt

TG 2

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på badetrom.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvvarme på badetrom har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet gulvvarme på badetrom som har passert halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbreder på 116 l med produksjonsår 1996 er plassert i hjørneskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsbereidere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles . Dette var ikke ett krav på innstallasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgrad e satt grunnet alder på varmtvannsbreder og manglende direktekobling av breder iht. Dagens krav.

Elektrisk anlegg

TG 3

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 bygningsasskyndig 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.

Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik

Tilstandsrapport

- i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

1974 Det er original fra 1974.

3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4.

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

Nei Ikke siden jeg kom inn.

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?

Ukjent Ikke jeg vet om

6.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei Nei, ikke i det hele tatt

7.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8.

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

Nei

9.

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

Ja

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?

Nei

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 elektriske anlegget i boligen er av eldre dato og bør gjennomgås av en autorisert elektriker. Det registreres en del ufagmessig utførelse på oppheng av kabler i stue mot alkove. Åpne kabler fra lampepunkt i tak på kjøkken og manglende kapsling/beskyttelses deksel rundt vippesikring i sikringsskap.
- Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
- Ca. kostnadsestimat for en utvidet el-kontroll.
-
- Kostnadsestimat: Under 10 000
- ## Branntekniske forhold
- 1

TG 0

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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
- Herregårdsveien 8 A, 1168 OSLO
Gnr 194 - Bnr 672
0301 OSLO

Takstpartner Hosle
Ingiers vei 1 A
1167 OSLO


- # 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.
- ## 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?](#)
- ## 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.
- Oppdragsnr.: 14138-1422
- Befaringsdato: 15.08.2023
- Side: 11 av 18
- Oppdragsnr.: 14138-1422
- Befaringsdato: 15.08.2023
- Side: 12 av 18



Arealer

Kjedehus					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. Etasje	48	48	0	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Alkove	
Sum	48	48	0		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Bod på ca. 5 m² merket med nr. 702

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke fått oversendt byggetegninger. Kontakt eiendomsmegler for informasjon om disse.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: BRANNCELLEINNDELING:
Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
15.8.2023	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Vladimir Dudurovic	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	672		104	12797.3 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Herregårdsveien 8 A							
Hjemmelshaver Dudurovic Vladimir							
Kommentar Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.							
Boligselskap 5343, Herregårdsterrassen Sameie				Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333		Organisasjonsnr 971282215	
Felles formue Kr. 18 628 31.12.2022				Felles gjeld: Kr. 132 000 01.08.2023			

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Ett-roms selveierleilighet beliggende i terrasseblokkens 4. etasje av 7. etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, alkove, kjøkken og stue med adkomst til en syd-/østvendt terrasse. Boligen fremstår som ett oppussingsobjekt med stedvis større bruksslitasje grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malt strietapet, gipsplater og flis, parkett på gulv. Eldre kjøkkeninnredning med malte glatte skapfronter , laminat benkeplate. Eldre flislagt baderom med gulvvarme (Det ble ikke opplyst om feil eller mangler).

Boligen disponerer en garasjeplass merket med nr. 702 samt en bod merket med nr. 702.

Vedlikehold o.l.
Alkove er revet innvendig og må påregnes og bygges opp igjen.

Sameiet består av 141 seksjoner.
Herregårdsterrassen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971282215, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:
Herregårdsveien 8 A
Herregårdsveien 8 B
Gårds- og bruksnummer:
194/672

Attraktiv og sentral beliggenhet i Herregårdsveien i barnevennlige, rolige omgivelser. Her er det kort avstand til skoler og barnehager samt Holmlia/Lambertsetersenter med kafeer, matbutikker, bank, lege og øvrige service tilbud. Det er også et godt etablert kollektiv tilbud med tog og buss forbindelser.
Opparbeidet utearealer med busker, trær, asfalterte gangstier og lekeapparater. Sameiet har et eget vaskeri i 4. etg i A-bygget, som kan benyttes mot en årlig kostnad 600,-.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført i sameiet.
2020:
- Oppgradering av lekeplassen.
- Betong-rehabilitering av underetasje.
- Nytt el-inntak/hovedtavle til bygget.
- Installert infrastruktur for EL-bil lading i garasje.
2018:
- Rehabilitering resterende gavlvegger. Malingsfjerning og maling bakside av blokk Rehabilitering av gangbro. Spyling av avløpsrør.
- 2017 Bytte av punkterte vinduer i fellesområder.
- 2016 Fornyet avtale med GET som TV-leverandør.
- 2016 Rehabilitering av terrasser.
- 2013 Fornying av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen.

For øvrig informasjon vedrørende sameiets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2165964.			
Kommentar Fellespolise for sameiet. Den enkelte sameier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Ikke tilsendt takstmannen før befaring. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Inhentet informasjon.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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 godkjennelse 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/JZ1865>

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.

1004230110

Selger 1 navn

Vladimir Dudurovic

Gateadresse

Herregårdsveien 8A

Poststed

OSLO

Postnr

1168

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

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

9

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige

Polise/avtalennr.

88890927

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

Document reference: 1004230110

- 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, fuktinnsig, 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

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Initialer selger: VD

2

Document reference: 1004230110

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

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 avhendigsloven § 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.

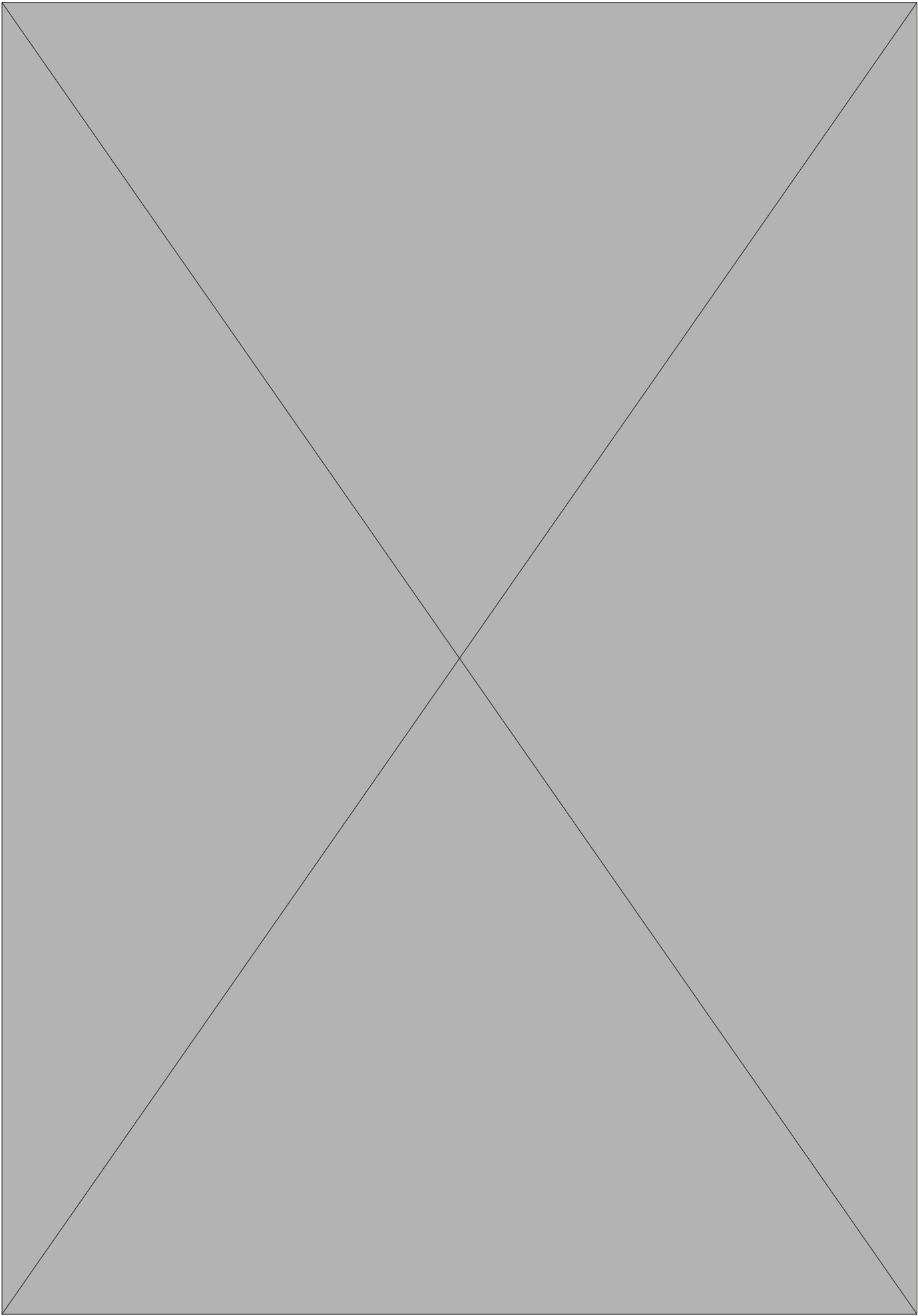
E-Signing validated

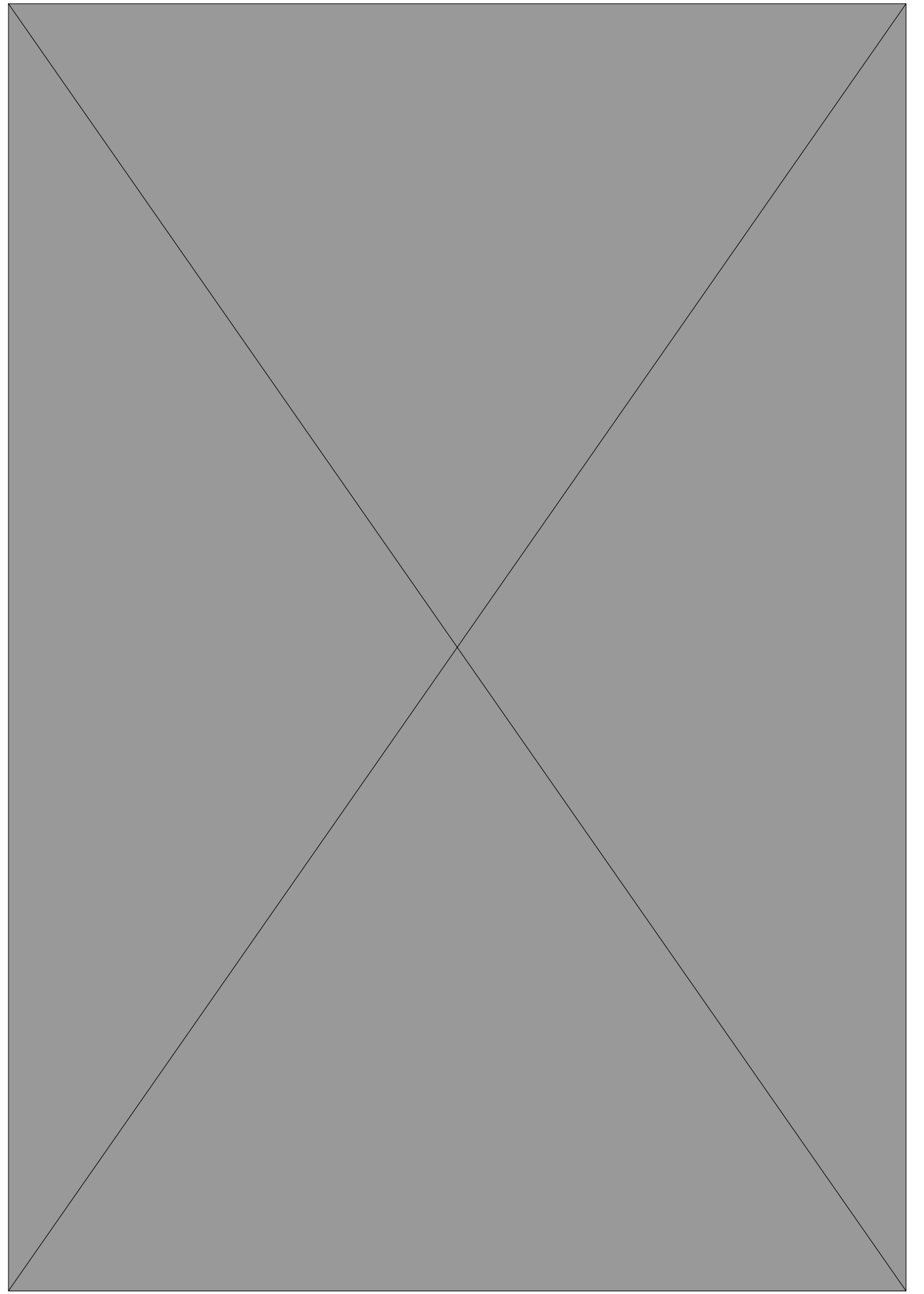
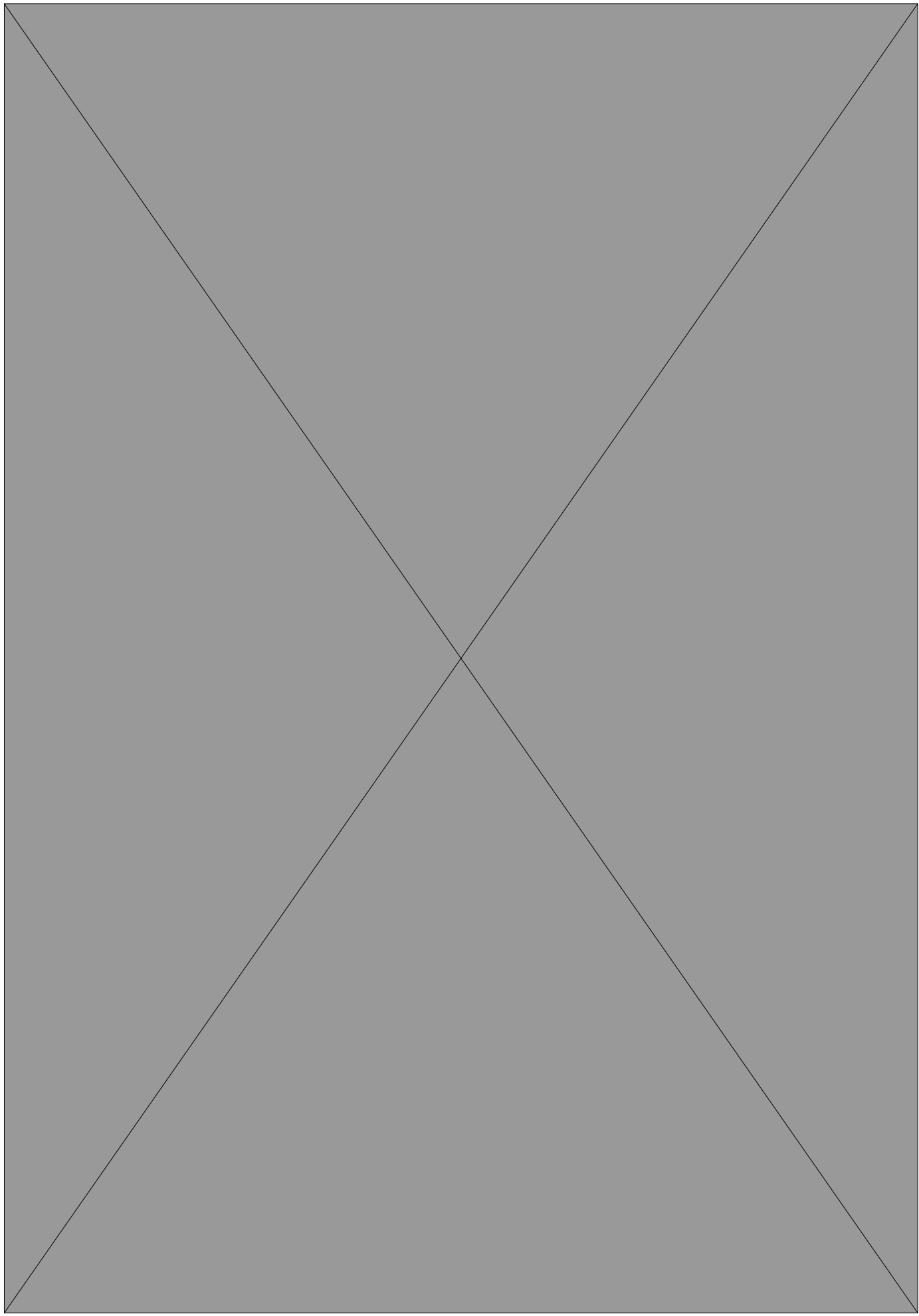
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vladimir Dudurovic	b71e1ad9c0075cea910cf9421e82e0fafd4ae4	09.08.2023 09:28:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230110

- 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>







Vivi Kojan Wahl
HERREGÅRDSVEIEN 8A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86475882
7317280

Vår ref (Saksnr):

Dato: 08.08.2023
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.194 BNR. 672

Vi viser til bestilling av 20230808 for HERREGÅRDSVEIEN 8A.

GNR. 194 BNR. 672

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1968.

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

12807 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

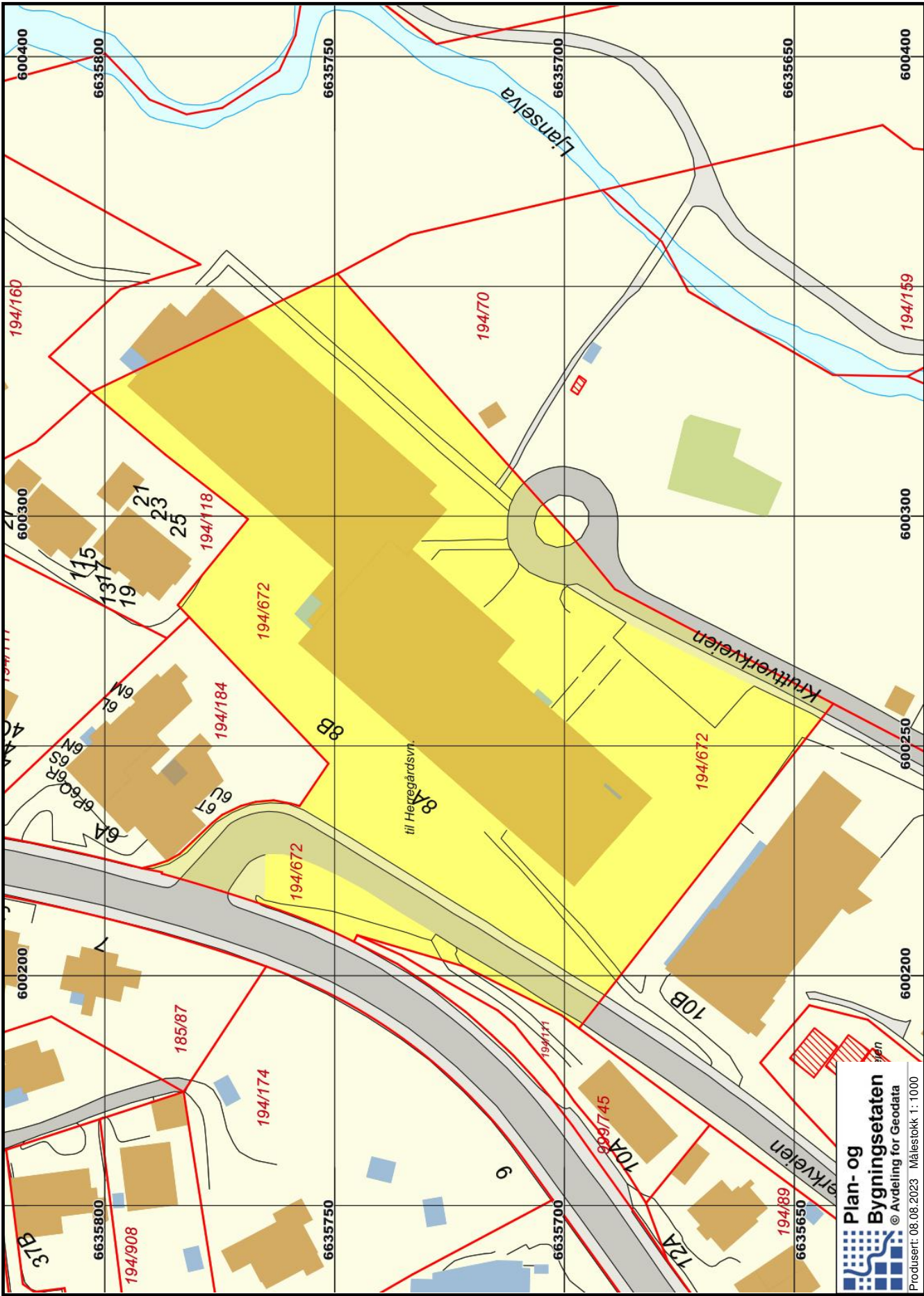


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 håndverkertjenester
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.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 renoverert 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 opplys-ningene 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Herregårdsveien 8A
1168 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Saksbehandler: Fredrik Markeland

Oppdragsnummer: 1004230110

Telefon: 912 46 082
E-post: fm@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 videreformidlet 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: 24.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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