

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Selger: Ricardo T Pamplona
Corazon Pamplona

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 229/256 kvm
Tomtstr.: 799.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 73
Gnr. 98, bnr. 39
Gnr. 98, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1002250023

Spennende enebolig m/solrik tomt på 800 kvm. Utleiemulighet m/egen inngang i underetasje!

Velkommen til Bånkallstubben 1B - en innholdsrik enebolig m/stor tomt og attraktiv beliggenhet i barnevennlig blindvei. Boligen har mange muligheter, ideell for storfamilien eller som en generasjonsbolig. Egen inngang til kjeller gir fleksible bruksmuligheter som kan tilpasses etter egne behov.

Boligens kvaliteter:

- Solrik tomt med stor og usjenert hage
- Frittstående dobbelgarasje og biloppstillingsplasser
- 3 bad, vaskerom og 1 separat toalettrom
- Lys stue med varmpumpe og utgang til terrasse
- Egen inngang til kjeller, hvorav deler av underetasjen har tidligere vært utleid.

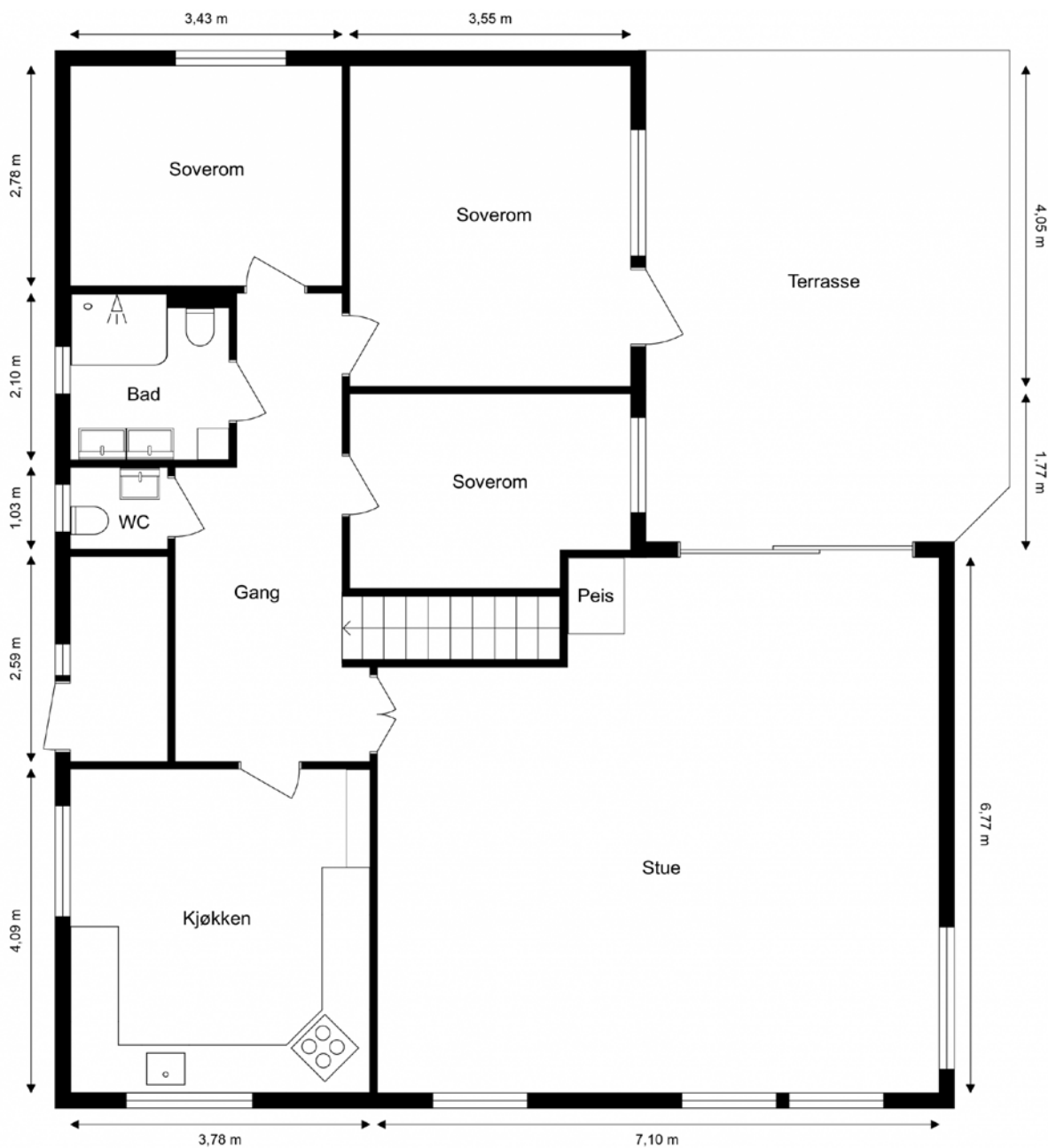
Fin beliggenhet mellom Stovner og Vestli med kort avstand til skole, barnehage, butikker, kollektiv transport og kjøpesenter. Her vil hele familien trives i grønne omgivelser med nærhet til "alt" man trenger!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	101
Budskjema	118

PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Bånkallstubben 1B!



En innholdsrik og familievennlig bolig med 800 kvm solrik tomt.



Vinduer på rekke og rad gir godt med lysinnslipp. I stuen finner du vakre blyglassvinduer.



Her har du plass til mange rundt spisebordet.



Stue og spise plass utgjør et stort, sosialt allrom.



I stuen finner du en vakker innmurt peis, som holder deg varm på kalde vinterdager.



Uteplassen er en herlig forlengelse av boligen om sommeren.



Fra stue har du utgang til romslig terrasse, gjennom stor skyvedør.



Trappen fører deg enkelt fra terrasse og ned til hagen.



Terrassen strekker seg over ca. 31 kvm, og gir plass til innredning i flere soner.



Tomten på ca. 800kvm gir rikelig med boltreplass - til stor glede for både store og små.



Her kan du nyte sene sommerkvelder.



En frodig og flott hekk holder deg skjermet fra naboene.



Et romslig og praktisk kjøkken hvor det er godt med både skap- og benkeplass.



Her har du plass til eget spisebord.



Innredning består av profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.



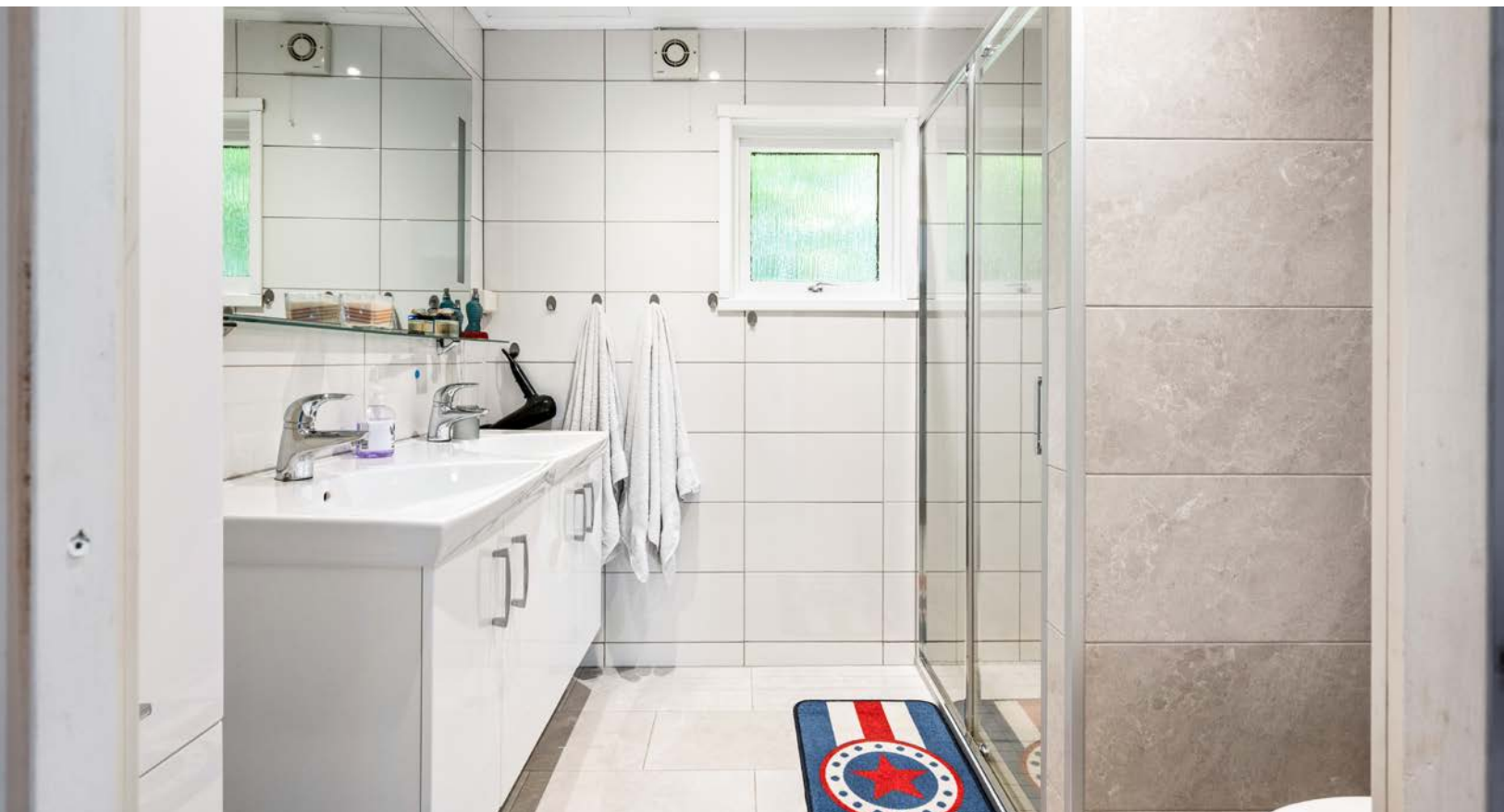
Kjøkkenet gir plass til eget spisebord.



Dusj i egen nisje utstyrt med regnfallsdusj og hånddusj.



Badet er forøvrig utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant på underliggende skap og speil.



Badet er lyst flislagt med varmekabler i gulv.



Skjermet hovedsoverom med utgang til terrassen.



Hovedsoverommet har ingen direkte innsyn, og oppleves som godt skjermet fra støy og biltrafikk. Direkte utgang til boligens terrasse.



Soverom II.



Rommet har godt med lagringsplass i skyvedørsgarderober med speildører.



Soverom III.



Soverom III er utstyrt med praktisk skaprekke.



Boligen har eget toalettrom ved inngangspartiet.



I entréen finner du en praktisk innebygget skyvedørgarderobe med speilfronter.



En lys gang fører deg mellom rommene.

PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen ned! Det gjøres oppmerksom på at alle rom i kjeller bortsett fra det som i dag er éntre og deler av bad er byggemeldt som boder, disponibelt rom eller hobbyrom. Slike rom er ikke godkjent for varig opphold.



Deler av kjellerstuen er i dag innredet med hjemmebar, og det er forøvrig god plass til sofa og tv-løsning.



I hjørnet finner du egen skyvedørsgarderobe som gir ekstra lagringsplass.



En flott bue skiller rommene.



I underetasjen finner du også bad og bod.





Dusjnisen er utstyrt med hånddusj og er laget av glassbyggerstein. Mosaikkfliser på gulv.



Badet i underetasjen er lyst flislagt, med servant, opplegg for vaskemaskin, klosett og dusjnisse med skyvedører.



I underetasjen er det også laget mulighet for hybel, med separat kjøkken og bad.



Delen består av romslig stue med sovealkove.



Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum.



Soverommet/alkoven gir god plass til større seng og nattbord.



Her har du adkomst til badet.



Badet er innredet med servant på underliggende skap, toalett, speil med innebygget lysfelter og dusjnisje.



Dusjnisen er utstyrt med både hånd- og regnfallsdusj.



I gangen er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøyet.



Kjelleren har også egen romslig bod. Her har du godt med lagringsplass.



På tomten har du egen dobbelgarasje på ca. 27 kvm.



En hellelagt sti fører deg fra innkjørsel til terrasse.



Boligens innkjørsel er flott belagt med belegningsstein og sørger for at huset har flere gode biloppstillingsplasser.



På Stovner er det gode forbindelser til offentlig kommunikasjon som tar deg til raskt inn til sentrum og de fleste kanter av byen.



Stovner Senter som ligger like ved er ett av landets største kjøpesentre med tilgang til "alt" man trenger i hverdagen.



Fra leiligheten er det kort vei til flere skoler og barnehager.



I nærområdet er det mange fritids- og rekreasjonsmuligheter, blant annet Jesperudjordet som er avbildet her.



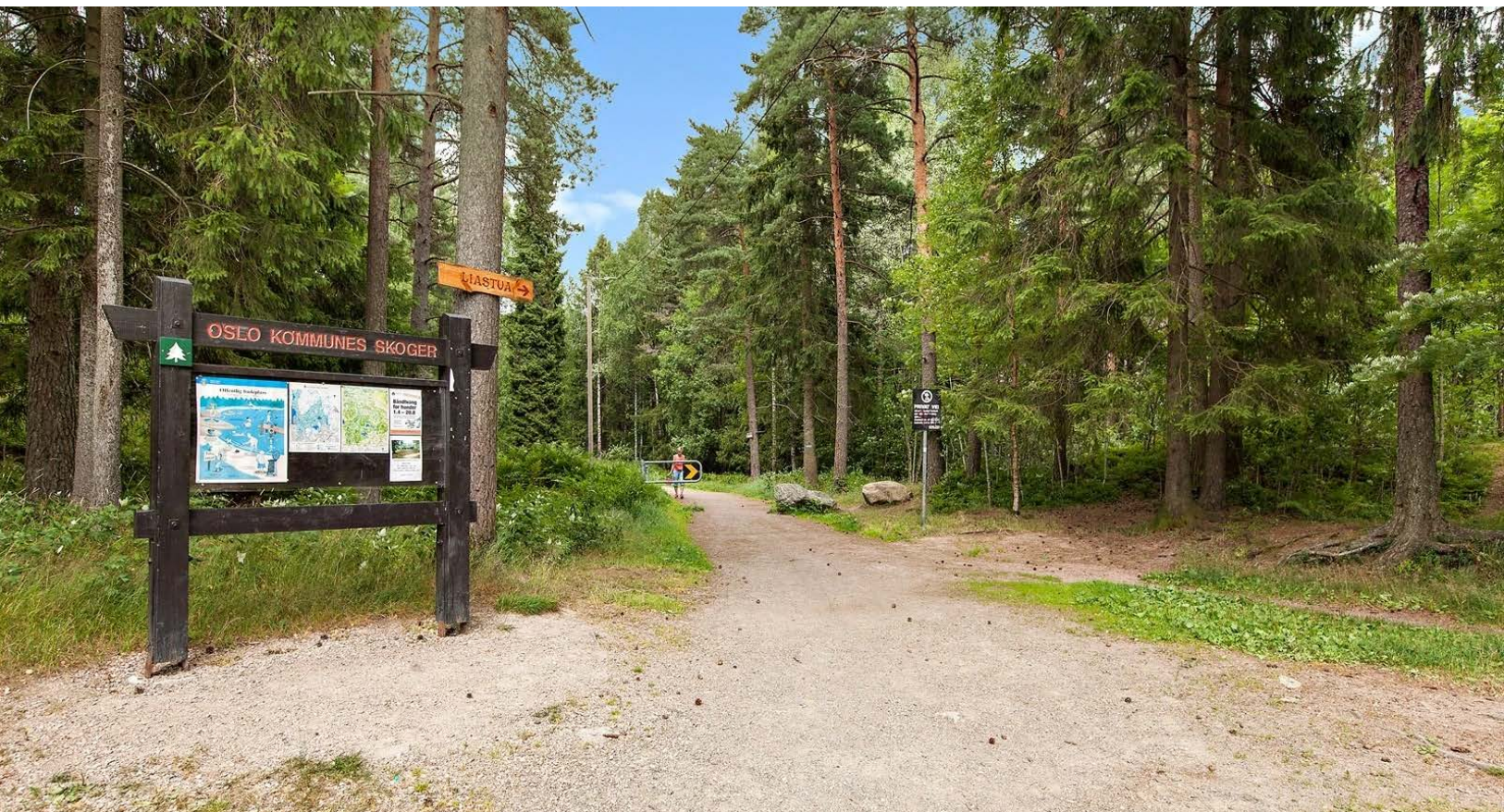
Nylig ferdigstilte Tokerud flerbrukshallen er bare noen få minutters fra boligen.



Stovnerstårnet har blitt en populær attraksjon siden det ble ferdigstilt i 2017.



Historiske Øvre Fossum Gård ligger også like ved leiligheten og er et fint sted å besøke både for store og små.



Uendelige turmuligheter fra leiligheten med gangavstand til marka.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 229 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 31 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 111 m² Entré, stue, kjøkken, kjellerstue, to bad, soverom og gang.

1. etasje

BRA-i: 118 m² Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, solrik tomt på ca. 800 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og beplantning. Hellebelagt innkjøring til dobbelt garasje og inngangsparti.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i en rolig blindvei på Bånkall, et populært og solrikt område mellom Vestli og Stovner. Området byr på nærhet til flotte naturområder, med golfbane og turveier like i nærheten, samt kort vei til marka som gir muligheter for rekreasjon hele året. Et populært turmål i nærområdet er Liastua på Gjelleråsen, som holder åpent for enkel servering i helgene fra høst til St. Hans.

I umiddelbar nærhet finner du også gode fritidstilbud som lysløype, alpinbakke, tennisbane, klatrepark, fotballbane med kunstgress og ridesenter.

Det er kort vei til barnehager og skoler på alle trinn, noe som gjør området velegnet for familier.

Treningsglade vil sette pris på det varierte tilbudet i nærområdet. Her finner du blant annet treningssentre som Stovner Trening og ELIXIA Kalbakken, fotballbaner på Rommensletta, samt løpebane og idrettsanlegg ved Stovnerbanen. I tillegg er Lørenskog Vinterpark bare en kort kjøretur unna - et unikt innendørsanlegg for alpint, freestyle og langrenn.

Stovner bad er for tiden under bygging i Fossumdumpa. Det nye anlegget vil blant annet romme fem bassenger, stupefasiliteter, vannsklie, garderober, aktivitetssaler og kafé - tilrettelagt for både mosjonister, idrett, skolebruk og publikum i alle aldre.

Fra eiendommen er det ca. én kilometer til Stovner Senter, som tilbyr et bredt utvalg butikker og servicetilbud, inkludert bibliotek, apotek, dagligvare, vinmonopol, tannlege og spisesteder som Espresso House, Dominos og O'Learys. Senteret har nylig blitt utvidet med flere butikker og satser på å være et sentralt møtested for bydelen. Rett utenfor senteret ligger Fossumparken, med fasiliteter som sitteplasser, scene, basketballbane og sandvolleyballbane.

Området har også et aktivt fritidstilbud for barn og unge, blant annet speidergrupper og aktiviteter tilknyttet Fossum kirke.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vestliskogen barnehage (1-5 år) 0.9 km

Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 1.1 km

Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 1.5 km

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 1.2 km

Rommen skole (1-10 kl.) 1.6 km

Tokerud skole (8-10 kl.) 1.8 km

Stovner videregående skole 3.4 km

Bjerke videregående skole 6.9 km

Skolekrets

Bånkallstubben 1B kretser til Vestli skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane fra Vestli (Linje 4, 5) 1.1 km

Tog fra Grorud stasjon (Linje L1) 4.4 km

Buss fra Bånkallstubben (Linje FB1, 126, 380, 390) 0 km

12.7 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Gardermoen ligger i ca. 29 minutters kjøreavstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Enebolig bygget i 1974. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNSENDIG

Gulv: Parkett, laminat, vinylbelegg og fliser.

Vegger: Malt tapet, malt panel, fliser og malt tegl.

Himling: Malte takessplater.

Himlingshøyde: Ca. 2,44 meter, målt i stue. I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjelleren generelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Oppgradering av bad i hoved del og hybel.

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

Svar: Takterasse er fornyet 2024 etter ras av naturårsaker.

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

Svar: Maur.

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

Svar: Ja, kun av faglært (Lund Elektro Installasjon AS). Fornytt sikringskap.

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

Svar: Kontroll av el-anlegg utført kommunen, lagt inn jordkontakt sikring.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrassetak.

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

Svar: Ikke godkjent hybel.

Tilleggscommentar

Vindu i stue er i dårlig stand, bør skiftes. Vindu i kjeller har sprekk, bør skiftes.

Kjøleskap innredet er i ustand/ødelagt. Kjøkkenvifte er i dårlig stand, bør skifte

Skyvedør bad i kjeller bør utbedres Garasje har ingen drenering, kommer vann ved regn og snøsmelting.

Innhold

Boligen strekker seg over to etasjer og inneholder:

FØRSTE ETASJE

Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom og gang.

UNDERETASJE

Entré, stue, kjøkken, kjellerstue, to bad, soverom og gang.

UTEOMRÅDER

Boligen har en stor og forseggjort tomt på ca 800 kvm. Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer og beplantning. Hellebelagt innkjøring på tomten.

GARASJE

Garasje med eksternt bruksareal på 27 kvm.

Standard

HOVEDETASJE

Entréen er romslig med skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Videre i samme etasje har man et stort allrom med stue, spisestue og separat kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 31 kvm, gjennom store skyvedører. Terrassen har gode solforhold og fungerer som en herlig forlengelse av rommet. Her er det mer enn nok av plass til å innrede etter eget ønske. Det er lysinnslipp fra tre sider av stuen, og hvor noen av vinduene er vakre blyglassvinduer. Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. I første etasje finner man 3 av husets soverom, hvorav hovedsoverommet også har utgang til terrassen. I samme etasje har man også et pent flislagt badrom med dusjhjørne. I tillegg har man et separat wc-rom.

UNDERETASJE

Underetasjen har egen inngang via overbygget trapp. Innvendig har etasjen adkomst fra trappeløp i entréen. Her er det laget mulighet for hybel, med separat kjøkken og bad. Delen består av romslig stue med sovealkove, hybelkjøkken og bad. Stuen gir plass til sofa og spisestue. Soverommet/alkoven gir god plass til større seng og nattbord. Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. En stor del av underetasjen utgjør boligens kjellerstue. Deler av kjellerstuen er i dag innredet med hjemmebar, og det er forøvrig god plass til sofa og tv-løsning. Underetasjens bad er lyst flislagt, innredet med servant på underliggende skap, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Forøvrig har etasjen god med lagring i romslig bod.

Det gjøres oppmerksom på at alle rom i kjeller bortsett fra det som i dag er éntre og deler av bad er byggemeldt som boder, disponibelt rom eller hobbyrom. Slike rom er ikke godkjent for varig opphold. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag med dokumentasjon på at dagens tekniske krav er oppfylt. Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstue. I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel

ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjelleren generelt.

UTEOMRÅDET

Meget stor og nylig planert gressplen er ideelt for de med grønne fingre. For barnefamilier kan de minste trygt leke i bilfrie omgivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bærende konstruksjon. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar for eksempel ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater, endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Rom under terreng: Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom fuktpåkjenninger fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, undertrykk, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Det er konstantert høyt fuktnivå i vegg ved hulltaking og fuktmåling. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader, i dette tilfellet er det målt over 20 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er det stor sannsynlighet for at muggsoppen allerede er dannet. Det bør påregnes å fjerne organisk materiale i kjelleren og behandle overflater med ikkeorganiske diffusjonsåpne materialer slik at konstruksjonene får «puste». Kostnadsestimat: Over 300 000,-. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert utettheter i membran i området rundt sluk. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning i konstruksjon og er av den grunn gitt tilstandsgrad 3. Badet må følgelig påregnes oppgradert i sin helhet, tettersjikt, slukløsning, røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke observert avtrekk fra wc i 1. etasje og to bad i kjeller. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må påregnes å etablere tilstrekkelig avtrekk og tilluft fra samtlige wc/våtrom. Installasjon av mekanisk avtrekk anbefales. Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufttilførsel mot våtrom kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Manglende avtrekksventilasjon i wc/våtrom kan føre til økt fuktighet og dårligere inneklima. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er registrert saltutslag og avskalling på innsiden av grunnmuren. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Manglende funksjon på drenering kan medføre økt fuktpåkjenninger og fuktproblematikk, samt bidra til et dårlig inneklima. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Ytterligere undersøkelser anbefales. Dette punktet bør vurderes i sammenheng med drenering og rom under terreng. Begrenset fall på terreng og fall mot bygningen kan føre til økte fuktbelastninger mot grunnmuren. Terrengjusteringer bør påregnes i tråd med utskiftning av drenering. Estimert kostnad må ses i sammenheng med kostnad under punkt for drenering. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Bad, kjeller - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad, kjeller - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det er ikke estimert utbedringskostnad under dette punktet da dette er gitt under hovedpunkt for ventilasjon.

- Bad 2, kjeller - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstanteres tilfredsstillende membran for rommet. Det kan ikke konstanteres tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommet. Eventuelt vanntett sjikt har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning i konstruksjon og er av den grunn gitt tilstandsgrad 3. Badet må følgelig påregnes oppgradert i sin helhet, tettersjikt, slukløsning, røropplegg m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.

- Bad 2, kjeller - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert avtrekk fra rommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er ikke estimert utbedringskostnad under dette punktet da dette er gitt under hovedpunkt for ventilasjon.

- Toalettrom, 1.etg - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. For øvrig er utstyr av eldre dato. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det er ikke estimert kostnad under dette punktet da dette er gitt under hovedpunkt for ventilasjon.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Besiktigelse av takteking er begrenset og det bør påregnes nærmere undersøkelser. Tilstanden må overvåkes jevnlig frem til utskiftning. Kostnader tilknyttet utskiftning bør påregnes i nær fremtid.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det bør påregnes full utskiftning av beslag i tråd med ny takteking. Kostnader bør påregnes i nær fremtid.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Manglende musesperre øker muligheten for mus i konstruksjonen. Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet. Manglende/begrenset lufting bak panelet kan øke risikoen for skadelig fuktbelastning. Slike forhold gir ofte ingen synlige symptomer fra inn- eller utsiden. For å kartlegge om det foreligger fuktproblemer og om tiltak er nødvendig,

kreves mer omfattende undersøkelser i selve veggkonstruksjonen, noe som ikke inngår i denne tilstandsrapporten. Råteskadet treverk må påregnes utskiftet. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av fasader, for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må fasaden pusses opp i sin helhet.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Insektsnettingen i gesimsen viser tegn til slitasje og utettheter. Det må gjøres nærmere undersøkelser av fuktskjolder, forholdet kan skyldes utettheter i taktekking/ beslag. Det anbefales å skifte ut innsektsnettingen.

- Vinduer: Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Utskiftning bør påregnes i nær fremtid.

- Dører: Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt har et høyere varmetap, i dette tilfellet er det utettheter mellom dør og karm som også vil ført til nedsatt isolasjonsevne og trekk. Det bør påregnes å skifte ut døren i nær fremtid.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk: Konsekvensen er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Værslitt trevirke: Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr. Lokal utbedring/utskiftning kan ikke utelukkes.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av generelt slitte overflater med merker og riper/rifter. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må lokale utbedringer/oppussing av overflater påregnes. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp. For øvrig bærer trappen preg av alder og slitasje. Rekkverk og håndløper bør utbedres av hensyn til sikkerhet. Det bør påregnes nærmere undersøkelser i forbindelse med knirk for å kartlegge årsak og tiltak.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedrinstiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedrinstiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Sprekkdannelser må overvåkes jevnlig, tiltak kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge tiltak.

- Overflater vegger og himling, bad kjeller: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist svertesopp i silikolfuger. Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende

fuktskader og kan være et symptom på fuktbelastning over tid, konstruksjone bør av den grunn overvåkes jevnlig for vurdering av videre utvikling. Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid. Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

- Overflater gulv, bad kjeller: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser. Feil fallforhold kan medføre vannansamlinger og begrenset drenreing, forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning. Det bør etableres vannavrenning til sluk for hele rommet. Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

- Sanitærutstyr og innredning, bad kjeller: Det er påvist skader på innredning. Det er påvist skader på utstyr. Det må påregnes utskiftninger i tråd med oppgradering av badet.

- Overflater vegger og himling, bad 2 kjeller: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og kan være et symptom på fuktbelastning over tid, konstruksjone bør av den grunn overvåkes jevnlig for vurdering av videre utvikling. Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid. Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

- Overflater gulv, bad 2 kjeller: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser. Feil fallforhold kan medføre vannansamlinger og begrenset drenreing, forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning. Det bør etableres vannavrenning til sluk for hele rommet. Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

- Sanitærutstyr og innredning, bad 2 kjeller: Det er påvist skader på innredning. Det må påregnes utskiftninger i tråd med oppgradering av badet.

- Overflater og innredning, kjøkken kjeller: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Avtrekk, kjøkken kjeller: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Overflater vegger og himling, bad 1.etg: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.
Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og kan være et symptom på fuktbelastning over tid, konstruksjonen bør av den grunn overvåkes jevnlig for vurdering av videre utvikling.

- Overflater gulv, bad 1.etg: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser. Feil fallforhold kan medføre vannansamlinger og begrenset drenering, forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning. Det bør etableres vannavrenning til sluk for hele rommet. Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad 1.etg: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Installering av tett dusjkabinett anbefaler. Konstruksjonen har oppnådd en alder med økt risiko for fuktproblematikk, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Sanitærutstyr og innredning, bad 1.etg: Det mangler drenering fra innebygget sisterner. En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

- Ventilasjon, bad 1.etg: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Overflater og innredning, kjøkken 1.etg: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

- Avtrekk, kjøkken 1.etg: Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave, datert med rapportdato 02.05.2025.

Innbo og løsøre

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

Selger opplyser om at frittstående fryser og kjøleskap på kjøkken IKKE følger.

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje på ca. 29 kvm i tilknytning til huset benyttes til parkering. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser utenfor eiendommen som kan benyttes.

Forsikringsselskap

Dnb Forsikring

Polisenummer

21717390

Radonmåling

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre. Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 28 861

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt kr 5 300,-

Feie-og tilsynsgebyr kr 243,-

Renovasjonsgebyr kr 7 647,25,-

Vann-og avløpsgebyr kr 20 970,84,-

Totale avgifter kr 34 161,09,-

Eiendomsskatt og kommunale avgifter betales kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 5 300

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 73 i Oslo kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 39 i Oslo kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 20 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Her er et sammendrag av servituttene og heftelsene knyttet til eiendommene med gårds- og bruksnummer 301/98/20, 301/98/39 og 301/98/73:

Råderettsbegrensning (pant/spesialforbehold)

03.02.2025 - Dok. 128288

- Eiendommene kan ikke disponeres over uten samtykke fra Fremtiden
Eiendomsmegling AS (Org.nr: 982 253 896).

Bestemmelser om bebyggelse og bruk

10.02.1958 - Dok. 1586

- Bestemmelse om bebyggelse
- Bestemmelse om kloakkledning
- Bestemmelse om vei
- Deleforbud (eiendommen kan ikke deles uten tillatelse)

Bestemmelser om gjerde og adkomst

19.03.1968 - Dok. 3949

- Gjerdeplikt
- Bestemmelse om vei
- Regulering i forbindelse med vei/jernbanegrunn

06.01.1975 - Dok. 208

- Adkomstrett og flere andre bestemmelser

Parkering og garasje

29.03.1978 - Dok. 6632

- Bestemmelse om garasje/parkering
- Midlertidig dispensasjon fra vegloven
- Kan ikke slettes uten vegsjefens samtykke

Kloakk-, vann- og kabelinfrastruktur

08.05.1950 - Dok. 5324

- Bestemmelse om vann- og kloakkledning
- Flere bestemmelser

30.03.1973 - Dok. 6451

- Bestemmelse om kloakkledning
- Kan ikke slettes uten kommunens samtykke

12.05.1953 - Dok. 6319

- Erklæring om kabelgrøft

08.08.1958 - Dok. 8821

- Flere bestemmelser inkl. infrastruktur
- Gjelder også 98/31
- Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.05.1959 - Dok. 6292

- Bestemmelse om kloakkledning

06.06.1959 - Dok. 6637

- Bestemmelse om vann- og kloakkledning
- Flere bestemmelser

22.06.1957 - Dok. 7256

- Vedtak fra Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Reguleringer og skjønn

03.03.1959 - Dok. 2358

- Skjønn - gjelder flere registerenheter

11.12.1951 - Dok. 15063

- Bestemmelse om vei, gjerde, kloakk
- Regulering av areal ifm. vei/jernbane

17.10.1956 - Dok. 12077

01.04.1957 - Dok. 3994

- Samme type bestemmelser: vei, kloakk, gjerde
- Regulering av areal ifm. vei/jernbane

Vegrett og veglov

25.05.1973 - Dok. 9746

- Bestemmelse om vei
11.12.1951, 17.10.1956, 01.04.1957, 19.03.1968
- Flere bestemmelser knyttet til vei og regulering

Erklæringer og avtaler

- Flere dokumenter gjelder erklæringer/avtaler som sikrer rettigheter og pålegger plikter, bl.a. kloakk, kabelgrøft, og infrastruktur.

Generelle merknader

- Mange servitutter er tvangstilknyttede og gjelder også andre eiendommer i området (fellesbestemmelser).
- Flere servitutter kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen eller vegmyndighet.
- De eldste servituttene fra 1948-1959 gjelder i stor grad vei, kloakk, vann og felles teknisk infrastruktur i området.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 21.01.1976.

I tillegg foreligger følgende ferdigattester:

- Garasje datert 04.02.1977
- Støyskjerm datert 01.03.1985

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: Enkelte rom i kjelleren er i henhold til byggesøkte plantegninger godkjent som "disponibelt rom". Ved befaring fremstår disse rommene som oppholdsrom i både bruk og utforming. Det er imidlertid viktig å være klar over at betegnelsen "disponibelt rom" ikke betyr at rommet er godkjent som et varig oppholdsrom etter gjeldende forskriftskrav (for eksempel krav til dagslys, ventilasjon, rømningsvei og romhøyde). For at rommene skal kunne benyttes som godkjente oppholdsrom, kan det være nødvendig å sende inn byggesøknad og dokumentere at dagens tekniske krav er oppfylt. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Avvik rom for varig opphold:

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstue. I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjelleren generelt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Bånkallstubben 1B er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2302 datert 14.03.78. Deler av eiendommen er felles avkjørsel, som også er regulert til dette etter reguleringsplan S-2227, datert 04.05.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Eiendommen har eget gnr. og bnr. og kan fritt leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

201 100 (Omkostninger totalt)

217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 209 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

24.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bånkallstubben 1 B, 0964 OSLO



OSLO kommune



gnr. 98, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 21421-1101

Referansenummer: GS4950

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

**Norske
Boligrapporter**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med elde og vedlikeholdsmessig etterslep. Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid må påregnes.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Biloppstillingsplass på gårds plass og parkering i dobbelgarasje, garasjen er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Enkelte rom i kjelleren er i henhold til byggesøkte plantegninger godkjent som "disponibelt rom". Ved befaring fremstår disse rommene som oppholdsrom i både bruk og utforming. Det er imidlertid viktig å være klar over at betegnelsen "disponibelt rom" ikke betyr at rommet er godkjent som et varig oppholdsrom etter gjeldende forskriftskrav (for eksempel krav til dagslys, ventilasjon, rømningsvei og romhøyde).

For at rommene skal kunne benyttes som godkjente oppholdsrom, kan det være nødvendig å sende inn byggesøknad og dokumentere at dagens tekniske krav er oppfylt.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



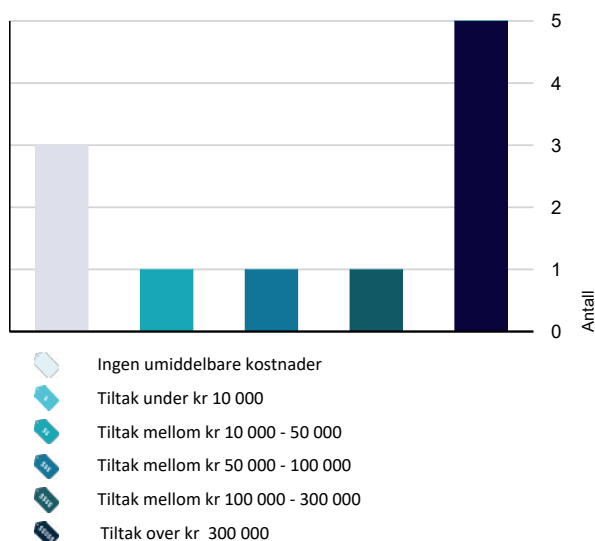
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein. Plater på tak ved inngangsparti og over terrasse.
Undertak: Ikke besiktiget ved å flytte på takstein.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Kontroll av sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser:
Det er registrert begroing på taket.

Helning:
Det er visuelt undersøkt om taket har tilstrekkelig helning ut i fra type tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Besiktigelse av takteking er begrenset og det bør påregnes nærmere undersøkelser.
Tilstanden må overvåkes jevnlig frem til utskiftning.
Kostnader tilknyttet utskiftning bør påregnes i nær fremtid.

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.

Bortledning av vann:
Ikke tilfredsstillende, det er enkelte nedløp ført til drenerør, mens andre nedløp har provisoriske løsninger for bortledning.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det bør påregnes full utskiftning av beslag i tråd med ny takteking.
Kostnader bør påregnes i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående bordkledning. Grunnmur er pusset og malt.

Lufting:
Det er ved stikktakning registrert lufting bak overliggere.



Tilstandsrapport

Musesperre:
Musesperre er mangelfull.

Stikktakning i treverk:
Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er stedvis sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende musesperre øker muligheten for mus i konstruksjonen. Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet. Manglende/begrenset lufting bak panelet kan øke risikoen for skadelig fuktbelastning. Slike forhold gir ofte ingen synlige symptomer fra inn- eller utsiden. For å kartlegge om det foreligger fuktproblemer og om tiltak er nødvendig, kreves mer omfattende undersøkelser i selve veggkonstruksjonen, noe som ikke inngår i denne tilstandsrapporten. Råteskadet treverk må påregnes utskiftet. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av fasader, for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må fasaden pusses opp i sin helhet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Med adkoms via luke i himling.
Alder: Byggeår.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.

Lufting:
Det er registrert lufting i gesimser.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:
Stikkprøver med et skarpt redskap ble utført på utvalgte steder på loftet, uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader fra skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon.

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik. ??

Fuktmåling:
Fuktmåling i treverket viste 17 vektprosent (verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Fuktnivåer kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Insektsnettingen i gesimsen viser tegn til slitasje og utettheter.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av fuktskjolder, forholdet kan skyldes utettheter i taktekking/ beslag.
Det anbefales å skifte ut insektsnettingen.

TG 2 Vinduer



Tilstandsrapport

Type: Vinduer med tolags isolerglass. Vinduer i tre med enkle glass.
Alder: Byggeår/av eldre dato.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene.
Utskiftning bør påregnes i nær fremtid.

TG 1 Vinduer - 2

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2017-2020.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Dører

Kjeller:
Type: Ytterdør i tre med glassfelt.

Alder: Av eldre dato.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt har et høyere varmetap, i dette tilfellet er det utettheter mellom dør og karm som også vil ført til nedsatt isolasjonsevne og trekk. Det bør påregnes å skifte ut døren i nær fremtid.



TG 1 Dører - 2

Type:
1. etasje: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med tolags isolerglass.



Tilstandsrapport

Alder: Produsert i 2020.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Overbygd veranda.

Adkomst fra: Stue og ett soverom.

Konstruksjon: Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Størrelse: ca. 31 m².

Himmelretning: Sydvest.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,93 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk: Konsekvensen er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Værslitt trevirke: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Lokal utbedring/utskiftning kan ikke utelukkes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, laminat, vinylbelegg og fliser.

Vegger: Malt tapet, malt panel, fliser og malt tegl.

Himling: Malte takessplater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av generelt slitte overflater med merker og riper/rifter.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må lokale utbedringer/oppussing av overflater påregnes.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type gulv på grunn: Betonggulv på grunn.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:

Kjeller:



Tilstandsrapport

Følgende rom er målt: Kjellerstue og soverom.

Lokalt avvik: ca. 25 mm.

Retningsavvik: ca. 45 mm.

1. etasje:

Følgende rom er målt: Stue og soverom.

Lokalt avvik: ca. 20 mm.

Retningsavvik: ca. 55 mm.

Om målingen:

Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.

Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Ny målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bærende konstruksjon. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar for eksempel ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.

Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.



Tilstandsrapport

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater gulv: Parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger: Sparklet og malte plater og malt tapet (organisk materiale).
Overflater himling: Panel.
Når rommene ble innredet, ifølge eier: Ukjent, av tidligere eier.

Om konstruksjonen:

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom fuktpåkjenninger fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, undertrykk, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. ??

Fuktmåling/søk og observasjoner:

For å undersøke om rom under terrenget har en fuktskade, er det utført hulltaking.

Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.

Målested: Kjellerstue.

Måleresultat: 22-23 vektprosent (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade)

Det er viktig å merke seg at hulltaking er en stikkprøvekontroll. Selv om slike undersøkelser kan avdekke lokale fuktpåkjenninger, kan de ikke garantere at alle potensielle fuktproblemer identifiseres. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

Ventilasjon:

Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i enkelte rom i kjelleren, men ventilasjon i kjeller generelt fremstår som begrenset, se punkt for ventilasjon i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er konstantert høyt fuktnivå i vegg ved hulltaking og fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader, i dette tilfellet er det målt over 20 vektprosent.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er det stor sannsynlighet for at muggsoppen allerede er dannet.

Det bør påregnes å fjerne organisk materiale i kjelleren og behandle overflater med ikkeorganiske diffusionsåpne materialer slik at konstruksjonene får «puste».

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Innvendige trapper



Tilstandsrapport

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

For øvrig bærer trappen preg av alder og slitasje.

Rekkverk og håndløper bør utbedres av hensyn til sikkerhet.

Det bør påregnes nærmere undersøkelser i forbindelse med knirk for å kartlegge årsak og tiltak.

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

Utførelse:

Arbeider i bad generelt fremstår med ufagmessig utførelse.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vannnett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.



Tilstandsrapport

Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og kan være et symptom på fuktbelastning over tid, konstruksjonen bør av den grunn overvåkes jevnlig for vurdering av videre utvikling.
Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:

Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om målinger:

Fall er målt punktvís som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

Feil fallforhold kan medføre vannansamlinger og begrenset drenreing, forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning.

Det bør etableres vannavrenning til sluk for hele rommet.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres foruten smøremembran i området rundt sluk.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

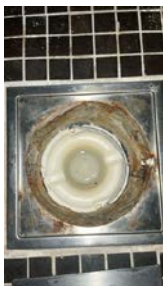
Det er registrert utettheter i membran i området rundt sluk. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning i konstruksjon og er av den grunn gitt tilstandsgrad 3.

Badet må følgelig påregnes oppgradert i sin helhet, tettesjikt, slukløsning, røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, opplegg for vaskemaskin, klosett og dusjnise med skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skader på utstyr.

Det må påregnes utskiftninger i tråd med oppgradering av badet.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering, kun ventil tilstøende bod.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det er ikke estimert utbedringskostnad under dette punktet da dette er gitt under hovedpunkt for ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.

Målested: Bak dusjonen.

Måleresultat: 9 vektprosent.

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måleddybe, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 2

Generell

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

KJELLER > BAD 2

🔍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og kan være et symptom på fuktbelastning over tid, konstruksjonen bør av den grunn overvåkes jevnlig for vurdering av videre utvikling.

Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:

Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om målinger:

Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

Feil fallforhold kan medføre vannansamlinger og begrenset drenreing, forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning.

Det bør etableres vannavrenning til sluk for hele rommet.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

KJELLER > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstanteres tilfredstillende membran for rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke konstanteres tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommet. Eventuelt vanntett sjikt har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning i konstruksjon og er av den grunn gitt tilstandsgrad 3.

Badet må følgelig påregnes oppgradert i sin helhet, tettersjikt, slukløsning, røropplegg m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj i dusjnische med døre i herdet glass, servant og klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det må påregnes utskiftninger i tråd med oppgradering av badet.

KJELLER > BAD 2

TG 3 Ventilasjon

Tilluft: Friskluftsventil på yttervegg.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke registrert avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke estimert utbedringskostnad under dette punktet da dette er gitt under hovedpunkt for ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.

Målested: Utenfor dusjsjonen da det på grunn av tilliggende konstruksjoner og innredning ikke var mulig å ta bak dusjsjonen.

Måleresultat: 8 vektprosent.

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.

Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og kan være et symptom på fuktbelastning over tid, konstruksjonen bør av den grunn overvåkes jevnlig for vurdering av videre utvikling.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Tilstandsrapport

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

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

Feil fallforhold kan medføre vannansamlinger og begrenset drenreing, forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning.

Det bør etableres vannavrenning til sluk for hele rommet.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres foruten smøremembran i området rundt sluk.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Installering av tett dusjkabinett anbefaler.

Konstruksjonen har oppnådd en alder med økt risiko for fuktproblematikk, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: To servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og dusjnisje med skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

En drensøpalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Mangler.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling. Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.

Målested: Bak dusjonen.

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier).

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter. Laminat benkeplate med nedgelt kum.

Alder på innredning: Av eldre dato.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Om vurderingen:



Tilstandsrapport

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Av eldre dato.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Santitær: Servant og klosett.

Ventilasjon:

Mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

For øvrig er utstyr av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke etstimert kostnad under dette punktet da dette er gitt under hovedpunkt for ventilasjon.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
Er lokalisert i bod i kjeller.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for utbedrings tiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

1 TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:
Stakeluke er lokalisert i bod i kjeller.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke behov for utbedrings tiltak da anlegget fungerer i dag, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

1 TG 3 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte fra bad i 1. etasje Ventilator i kjøkken med avtrekk ut.
Tilluft: Friskluftventil på yttervegg i enkelte rom, naturlig lufting via åpning/lukking av vinduer for øvrig.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Byggeår.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert avtrekk fra wc i 1. etasje og to bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må påregnes å etablere tilstrekkelig avtrekk og tilluft fra samtlige wc/våtrom.

Installasjon av mekanisk avtrekk anbefales.

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende lufttilførsel mot våtrom kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet.

Manglende avtrekksventilasjon i wc/våtrom kan føre til økt fuktighet og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter.

Produksjonsdato: 2020.

Strømtilførsel: Via stikkontakt.

Lekkasjesikring: Mangler.

Plassering: Bod.

Understøttelse: Betonggulv.

Om vurderingen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 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 forenklete 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.

Type sikringer: Automatsikringer og skrusikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad i 1. etasje og ett bad i kjeller.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1974 Anlegget er modernisert i senere tid, men ikke fullstendig utskiftet.



Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av løse ledninger, anleggets alder og manglende samsvarserklæring bør en el-taksmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lysglimt i forbindelse med gjennomføringer i sikringsskap





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslerere.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Synlig fuktsikring: Mangler i hovedsak, synlig enkelte steder.

Fuktsøk:

Fuktindikator er benyttet direkte på overflater (yttervegger) i kjelleren og det er påvist indikasjoner på fukt utpver normale verdier. Det er også visuelle symptomer på fukt i konstruksjon.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert saltutslag og avskalling på innsiden av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Manglende funksjon på drenering kan medføre økt fuktpåkjenninger og fuktproblematikk, samt bidra til et dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong og lettklinkerbetong.

Inspisert fra:

Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Sprekkdannelser må overvåkes jevnlig, tiltak kan ikke utelukkes.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge tiltak.

TG 3 Terrengforhold

Terrengtype:

Terreng med plenarealer og belegningsstein.

Fallforhold:

Ved gårdsplass er det registrert helning inn mot grunnmur.

Generelt:

Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkellesmetode:

Vurderingen av terrengforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført.

Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette punktet bør vurderes i sammenheng med drenering og rom under terreng. Begrenset fall på terrenget og fall mot bygningen kan føre til økte fuktbelastninger mot grunnmuren. Terrengjusteringer bør påregnes i tråd med utskiftning av drenering. Estimert kostnad må ses i sammenheng med kostnad under punkt for drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i enkel trekonstruksjon.

Bygget bærer preg av elde og vedlikeholdsmessige etterslep.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

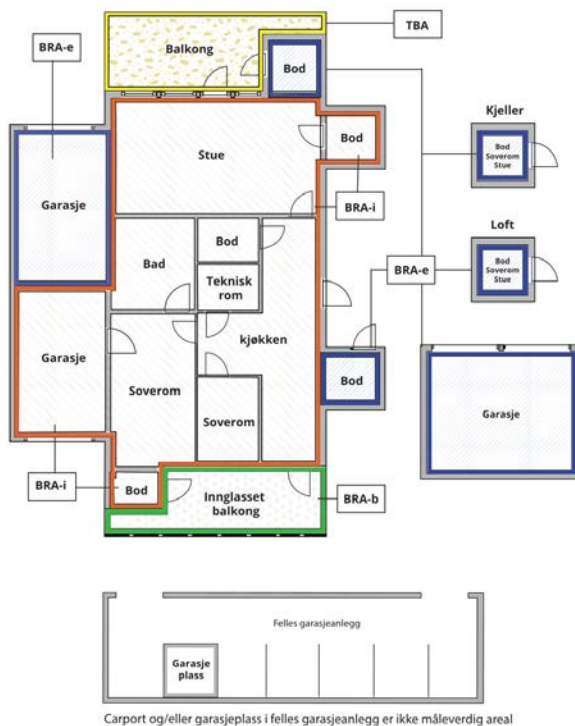
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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.



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	111			111	
1. etasje	118			118	31
SUM	229				31
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, Bad, Bad 2, Gang, Soverom, Stue, Kjellerstue, Kjøkken		
1. etasje	Entré, Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Enkelte rom i kjelleren er i henhold til byggesøkte plantegninger godkjent som "disponibelt rom".

Ved befaring fremstår disse rommene som oppholdsrom i både bruk og utforming. Det er imidlertid viktig å være klar over at betegnelsen "disponibelt rom" ikke betyr at rommet er godkjent som et varig oppholdsrom etter gjeldende forskriftskrav (for eksempel krav til dagslys, ventilasjon, rømningsvei og romhøyde).

For at rommene skal kunne benyttes som godkjente oppholdsrom, kan det være nødvendig å sende inn byggesøknad og dokumentere at dagens tekniske krav er oppfylt.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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: Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstue.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjelleren generelt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	127
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Corazon Pamplona	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	98	73		0	799.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bånkallstubben 1 B

Hjemmelshaver

Pamplona Corazon, Pamplona Ricardo T

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar



Forutsetninger

ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjervika	
Oppdragsnr.	
1002250023	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Corazon Pamplona	Ricardo T Pamplona
Gateadresse	
Bånkallstubben 1B	
Poststed	Postnr
OSLO	0964
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 boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Dnb
Polise/avtalnr.	21717390

Document reference: 1002250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradering av bad i hoved del og hybel.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Takterasse er fornyet 2024 etter ras av natur årsaker.

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

Beskrivelse

Maur

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornyhet sikringskap.

Arbeid utført av

Lund Elektro Installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg utført kommunen, lagt inn jordkontakt sikring.

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terassetak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ikke godkjent hybel
-------------	---------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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

Document reference: 1002250023

Tilleggs kommentar

Vindu i stue er i dårlig stand, bør skiftes. Vindu i kjeller har sprekk, bør skiftes. Kjøleskap innredet er i ustand/ødelagt. Kjøkkenvifte er i dårlig stand, bør skifte Skyvedør bad i kjeller bør utbedres Garasje har ingen drenering, kommer vann ved regn og snøsmelting.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Corazon Pamplona	b3d967e1c5fcd7b7d8936c0 6cce14e977671e9d3	19.02.2025 15:27:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ricardo T Pamplona	dc67ff8103f2f7f6689d42a1 990558e9c9321291	19.02.2025 15:28:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250023

- 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>

Nabolagsprofil

Bånkallstubben 1B - Nabolaget Rommen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vestli Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	29 min
Bånkallstubben Linje FB1, 126, 380, 390	0 km

Skoler

Vestli skole (1-7 kl.) 578 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Rommen skole (1-10 kl.) 472 elever, 25 klasser	21 min 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 392 elever, 28 klasser	25 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 3.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 6.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vestlitoppen offentlig - Venstre (2 lad...)	11 min
Vestlitoppen Brl Offentlig lading	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

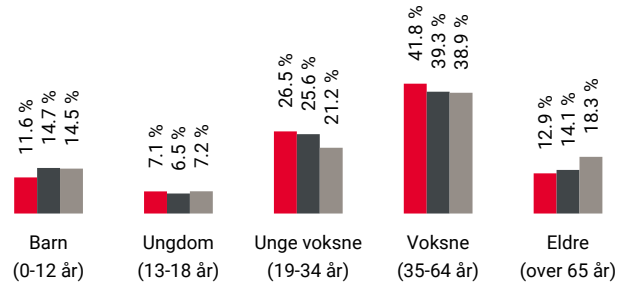
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rommen	536	222
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestliskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 0.9 km
Vestliskaret Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min 1.1 km
Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vestli	14 min
Rema 1000 Nedre Rommen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

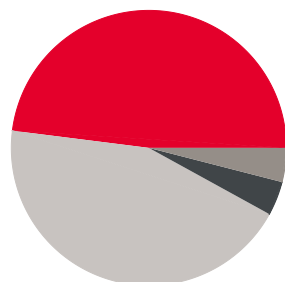
Vestliskogen brl. ballplass 13 min 1 km
Ballspill

Vestliskrenten balløkke 16 min 1.2 km
Ballspill

STOLT Rommen 23 min

Condis Tr.senter Stovner 6 min

Boligmasse



48% enebolig
4% rekkehus
4% blokk
44% annet

«Stille og rolig sted. Litt daglig trafikk til Rommen skole på morgen og ettermiddag men ellers stille. Koselig villastrøk uten mye bråk og støy.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stovner Senter

6 min



Ditt Apotek Vestli

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
30% 6-12 år
17% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



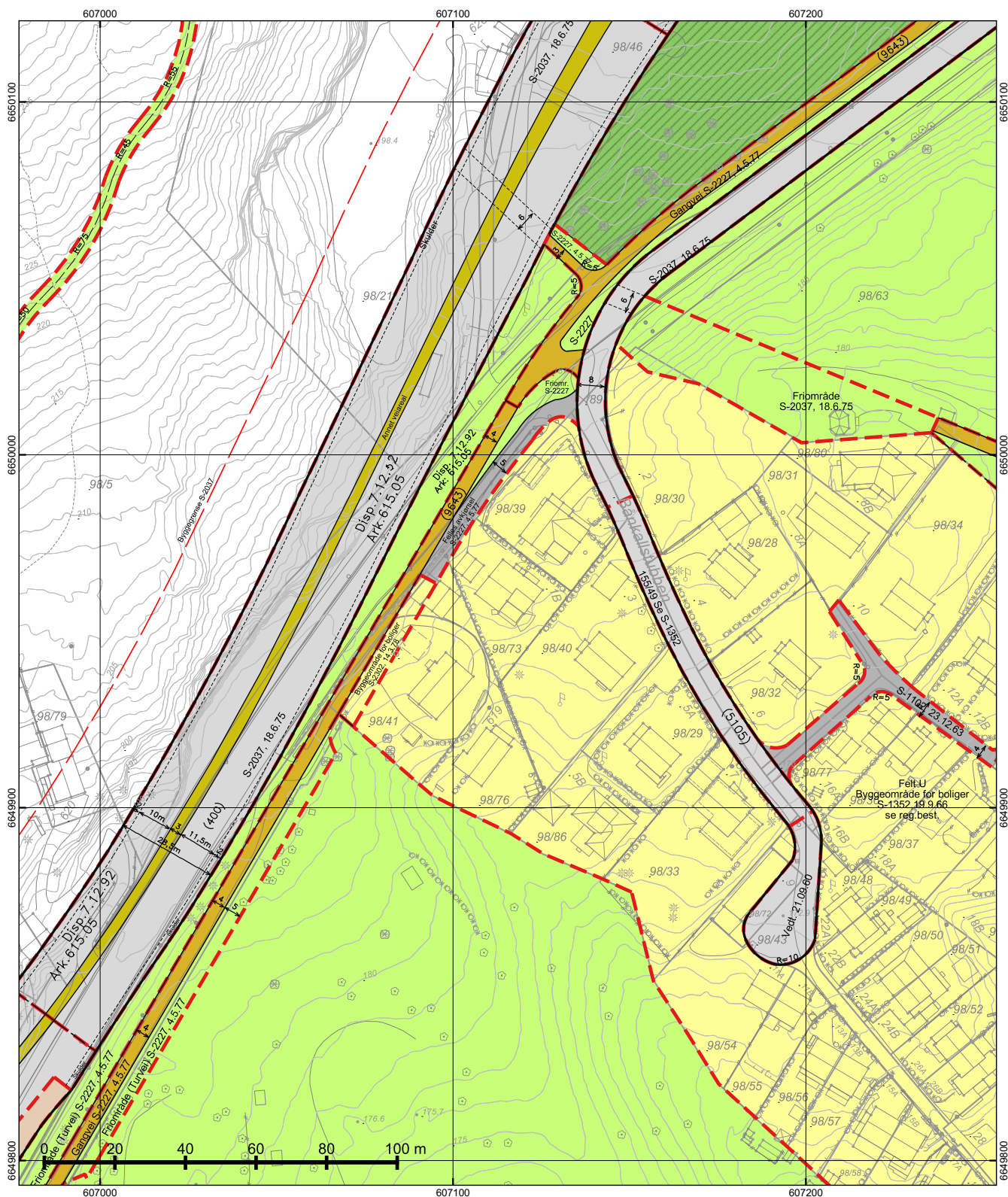
0%

47%

Rommen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 10.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 141059/ 86509662 Adresse: BÅNKALLSTUBBEN 1B		Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV Kommentar:		
Gnr/Bnr: 98/73				

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Oslo KNR 301 - GNR 98 / BNR 73 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

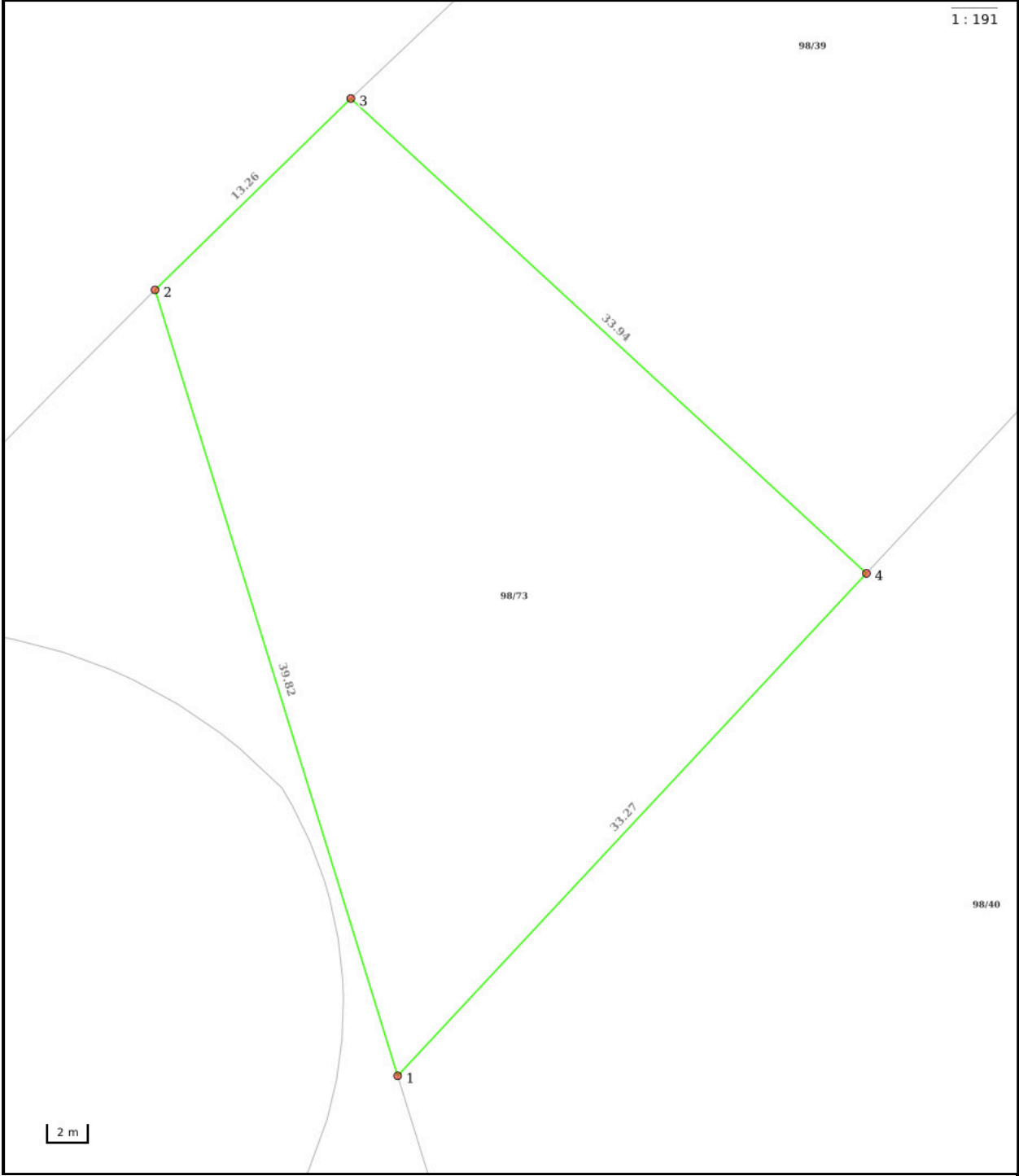
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

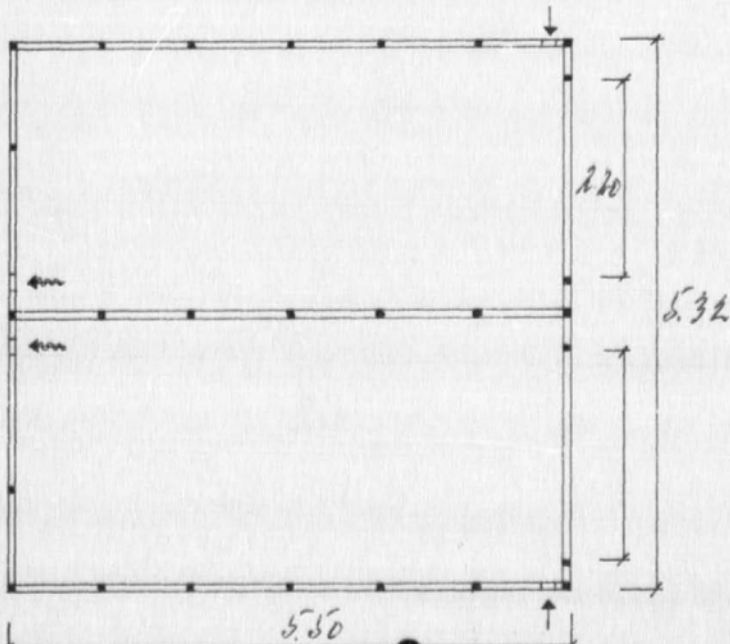
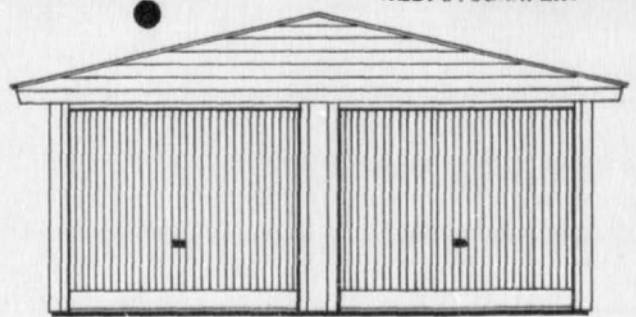
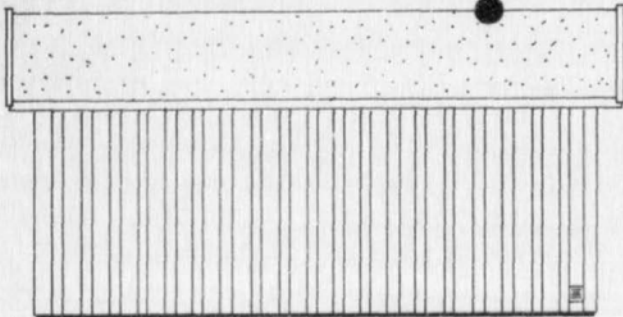
Areal: 799,50m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 649 935,02	607 113,10	39,82m	Terrengmålt	8	989,06	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 649 971,85	607 097,96	13,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 649 981,94	607 106,56	33,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 649 961,30	607 133,50	33,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



Karlshus Bruk
1640 Råde

Garasjetype: OMEGA dobbel «Takvariant B»

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLESSGATE 19 III * 11 50 40

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 21.1.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsplan 98. bnr. 73. Bånkallstubben 1 B.

Nybygg.

Enebolig.

Tove og Terje Andresen, Bånkallstubben 1 B. Oslo 9.

Garantibygge A/S, Toftegate 29, Oslo 5.

Tømmern. Siegfried Smith, Toftegate 29, Oslo 5.

Journalnr.

73/1672.

Avsluttende synsforretning

6.11.75.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted

Båndkallstubben 1 B.

Matr.nr.

Gnr. 98. bnr. 73.

J.nr.

75/2242.

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Terje Andresen
Båndkallstubben 1 B

Reidar Aarheim
Postboks 51

OSLO 9

1313 VÖYERENGA

GA/GK.

Dato

4. februar 1977.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

GA

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Støskjerm

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bånkallstubben 1 A+B, Trondheimsv.	617 Unr.98, bnr.39-41-73	83/2883

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Oslo Veivesen
v/A.G. Olsen
Herslebs gate 19

Ing. Arnulf G. Olsen
Herslebsgate 19

0561 OSLO 5

0561 OSLO 5

☐ KV/KL

Dato 1.mars 1985

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV
Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bånkallstubben 1B
0964 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre