



aktiv.

Snippen 8B, 0566 OSLO

**Moderne, skjermet og
familievennlig enebolig fra 2013
med flere uteplasser, fast
parkering og gode solforhold!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 000 000,-
Omkostn.: Kr 419 140,-
Total ink omk.: Kr 16 419 140,-
Selger: Anders Bye-Nilsen
Siri Anne Bye-Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 126/130 kvm
Tomtstr.: 249.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 360
Oppdragsnr.: 1006240158

Velkommen til Snippen 8B - En sjelden, lekker nyghet på Rodeløkka!

Uttrykkene "sjelden sjanse", og "må sees" er klisjeer, men denne gangen er det faktisk riktig å bruke dem.

Her får du et moderne hus med høy standard og flere uteplasser med masse sol gjennom hele dagen!

Huset har en påfallende god arealutnyttelse med bl.a. 3 soverom, 2 bad med badekar, separat vaskerom, wc, innholdsrikt og sosialt kjøkken, stue og loftsstue, samt diverse oppbevaringsplass. Det er også innredet et lite lydstudio på toppen, som er perfekt som hjemmekontor. Bilen parkerer du rett utenfor.

Snippen er den frodige og sjarmerende oasen man ønsker seg på Rodeløkka. En privat blindvei nærmest uten trafikk, hvor barna kan leke og foreldrene kan senke pulsen. På takterrassen, som måler hele 22 m², nyter du solen og en herlig utsikt utover nabolaget.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	96
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bod under trapp, vaskerom/teknisk rom

BRA-e: 4 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 58 m² Trapperom, 3 soverom, 2 bad

3. etasje

BRA-i: 15 m² Stue, lydstudio

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

3. etasje

22 m²

Ikke målbare arealer

Med bygging av lydstudio på loftet, har BRA-I blitt betraktelig redusert fra opprinnelig areal på loftet.

Tak, gulv og vegger er påført for å tilfredsstille lydisolering av rommet.

Det er i følge eier mulig å tilbakestill rommet til sin opprinnelse, da rommet er bygget som ett "flytende rom".

Dette betyr at opprinnelig gulv og øvrige konstruksjoner, er minimalt berørt av festemateriell.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,2m², samt ett vedskjul som ikke er målbart.

Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.

Takterrassen er målt til 21,8m² og er avrundet til 22m² i TBA.

Markterrassen er målt til 43.3m² og er avrundet til 43m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

249.2 m²

Tomtebeskrivelse

Terrenget er bygget opp med asfaltert adkomst til boligen, øvrig terreng er belagt med markterrasse med terrassebord og lys grus og skiferheller i bakgård.

Beliggenhet

Boligen har en perfekt beliggenhet i en av Rodeløkkas mest populære gater, Snippen. Rodeløkka er ideelt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo tilbaketrukket i vakre omgivelser med fuglekvitter og grøntarealer rundt deg. På Rodeløkka får du rett og slett det beste fra to verdener!

Rodeløkka fikk sitt navn etter stiftsprost Frederik Rode, som i 1854 kjøpte en eiendom på 13 da av gården Dælenengen. Trebyen vokste opp i 1860-70-årene, før Rodeløkka ble innlemmet i byen i 1878. Senere ble det også, frem til 1930-årene, oppført en del leiegårder i strøket. Kvartalene med smågater ligger skjermet, men svært sentralt til, mellom Grünerløkka, Carl Berner og Sofienberg.

Bydelene har sin historiske forankring i industri- og håndverksnæring. I nærmiljøet finnes flere store åpne grøntanlegg og et myldrende liv i parker og gater. Bydelen kan på mange måter beskrives som en by i byen.

Området fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte, romantiske trehus og frodige hager. Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Populære Grünerløkka ligger bare et steinkast unna med sine sjarmerende kaféer/barer, restauranter og diverse butikker. Vulkan, en stor mathall med internasjonalt preg, ligger også innen kort gangavstand. Også Carl Bernes plass ligger innenfor kort rekkevidde, og her har du i tillegg til flere butikker og kaféer, også et godt kollektiv tilbud med både buss, trikk og t-bane.

Flotte Sofienbergparken blir en av dine nærmeste naboer når du flytter til Snippen 8B. Her er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter og en av byens beste lekeplasser. Både Birkelunden og Olaf Ryes plass byr på yrende folkeliv og Botanisk hage og flotte turstier langs Akerselva er også lett tilgjengelig fra eiendommen.

Det nye Tøyenbadet er for tiden i siste innspurt av ferdigstilling, før det endelig åpnes

igjen for publikum. Det nye badet vil inneholde 4 innendørs basseng (50x25, 12x13, 9,5x12,5 og ca. 390 m² familiebasseng), 3 utendørsbasseng (12x13, ca. 600 m² vannflate med egne seksjoner for familie-, svømme- og barnebasseng og ca. 60 m² helårs utebasseng), sklie både inne og ute og 500 tribuneplasser, hvorav 200 er sitteplasser.

For aktive sjeler er det kort gangavstand til flere treningsentre, blant annet Fresh Fitness Carl Berner og EVO Grünerløkka.

Det er videre gangavstand til Oslo sentrum, og med ca. 30 minutters gange vil du befinne deg på Jernbanetorget. Trikken hit tar ca. 9 minutter. Nærmeste trikkestop er Sofienberg og ligger ca. 4 minutters gange fra boligen. Sars' gate er nærmeste bussholdeplass, ca. 6 minutters gange unna. Carl Bernes plass ligger ca. 10 minutters gange unna.

Nabolaget er også av det sjarmerende og sosiale slaget. Området beskrives som Skomakergata om vinteren og sørlandsidyll som sommeren. Om sommeren arrangeres det felles gatefest i juni, det holdes loppemarked og det sies at kanskje byens beste pizza serveres i nabohuset. Velhuset arrangerer Halloween-feiring og en stor fest på 17. mai. Nabolaget blir omtalt som svært sosialt, hyggelig og trygt, noe som skaper et trygt bomiljø for både store og små.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

For både store og små er det betryggende å vite at barn i skolealder har kort gangavstand til skolen sin. Det er Lakkegata skole som er gjeldende skolekrets, en svært populær skole, som selger også er strålende fornøyd med! Fra Snippen er det også gangavstand til flere andre skoler på alle trinn, samt diverse barnehager.

Skoler i nærheten:

- Grünerløkka skole (1.-7.), 10 min å gå
- Lakkegata skole (1.-7.), 10 min å gå
- Vahl skole (1.-7.), 14 min å gå
- Sofienberg skole (8.-10.), 4 min å gå
- Frydenberg skole (8.-10.), 22 min å gå
- Hersleb VGs, 11 min å gå
- Foss VGs, 15 min å gå

Barnehager i nærheten:

- Rodeløkka barnehage, 2 min å gå
- Sofienbergparken barnehage, 3 min å gå
- Sjokoladefabrikken barnehage, 5 min å gå

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertak i pulttakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Takkonstruksjon fremstår med taksperrer i trevirke.

Det er ikke oppdaget noe form for svanker, eller nedsenk fra undersiden på loft.

Vinduer

Vinduer er levert av Elitfønster og fremstår med 3-lags glass i treramme.

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.

Det er montert Yale el-lås i dørblad.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Terrassedør i 1.etg. fremstår med treramme og 3-lags glass.

Terrassedør på loft er 2-fløyet, og fremstår med 3-lags glass i trevirke.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Lekkasje i forbindelse med sluk på hovedbad i 2022. Full utbedring dekket av Tryg Forsikring. Arbeid utført av MTett AS.

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

Ja, kun av faglært

Alle våtrom utført av Rørpartner AS. Utbedring av sluk av M-Tett AS

Arbeid utført av Rørpartner AS og M-Tett AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

M-Tett AS har utført slukreparasjon, membranreparasjon samt slukbytte på hovedbad.

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

Ja, kun av faglært

Stikkontakter i bod, vaskerom og tv-stue 3. etg. Elektriske innstallasjoner på kontor/studio og utveldig stikk til varmepumpe og markise.

Arbeid utført av Oslo Elektriske AS, Linje Elektro AS, Torshov Elektro AS, Sofienberg Elektro AS

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

Ja

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

Rutinemessig kontroll av det elektriske anlegget utført av Elvia AS 4/9 2023. Avvik utbedret av Sofienberg elektro 14.12 2023.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ferdigattest for eiendommen foreligger. Opprinnelig plassering av bod ble endret under bygging, tiltak ble søkt og

godkjent. Det viser seg nå at tiltakshaver (Uprising Development AS) ikke innrapporterte ferdigstillelse av boden.

Det foreligger derfor ikke ferdigattest for boden. Vi har også bygget et vedskjul i tilknytning til boden. Dette er ikke byggemeldt.

Innhold

Loft: Stue, lyd studio.

2. etasje: Trapperom, 3 soverom og 2 bad.

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bod under trapp og vaskerom/teknisk rom.

Standard

Boligen ble oppført så sent som i 2013, og har alle de fasiliteter man kan forvente av et så nytt hus. Her er det vannbåren gulvvarme i 1. etg, balansert ventilasjon, sentralstøvsuger og 4 varmepumper. Forvent lyse, helsparklede veggoverflater, moderne, delikate baderom, flotte énstavs parkettgulv og store vindusflater. Normal bruksslitasje på det solide gulvet er ikke unaturlig, men her er det hele 6,5 millimeter å pusse ned(!).

Den første etasjen er virkelig en sosial etasje. Kjøkkenet har en god kombinasjon av skap- og masse benkeplass, og det er god plass til middagsgjestene. Stuen, med den

plassbygde sofaen, ligger i fin tilknytning til dette. Rett på innsiden av entrédøren er både wc og vaskerom.

I den andre etasjen er det 3 soverom. Barnerommene har en fin form, så her er det plass til både seng, skap og pult. Om lekeplassen av og til blir for liten er det også en krok i samme etasje som kan benyttes. Her har eier idag stående en gjesteseng. Hovedsoverommet har fin størrelse, og tilgang til et eget bad, også dette med badekar.

På toppen er det loftsstue, til glede for både små og store. Det andre rommet er innredet som lydstudio, og egner seg også perfekt som hjemmekontor, øvingsrom og musikkrom.

Takterrassen taler for seg selv, og trenger nesten ingen beskrivelse. Likevel kan vi nevne at det måler 22 deilige kvadratmeter og har et herlig utsyn utover nabolagets hustak. Og så har den sol fra morgen til kveld, da..

Det er fint å kunne selge en omfattende bolig med en så positiv tilstandsrapport, gjør deg derfor kjent med den.

Overflater:

Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett og fliser. Innvendige veggflater er belagt med henholdsvis: malte flater av plater. Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: malte flater i alle rom bestående av plater. Takhøyde i boligen er målt opp mot 2,4 meter.

Gulv, vegger og tak i lydstudio er bygget opp med lydisolert materiell.

Etasjeskillere i tre.

Innvendig trapp framstår med malte vanger, lakkerte trinn i tre samt rekkverk med stålpiler. Innvendige dører framstår med dørblader i malt utførelse med 1-speil utforming, dørbladet, dørvidere og karmen. Fremstå med normal funksjonalitet.

Våtrom:

Vaskerom/teknisk rom:

Takflaten er belagt med malte plater, veggflater er belagt med malte plater og sokkelflis og gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Rommet er innredet med utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin. Videre er både varmtvannsbereder og sentralstøvsuger installert her. Ventilasjon framstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dør for tilluft.

Bad 1, 2. etasje:

Takflater er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser og gulv er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Rommet er innredet med dusj plass i badekar med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys over og veggmontert wc.

Ventilasjon på badet framstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under

dørblad for tilluft.

Bad 2, 2. etasje:

Takflater er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser og gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Rommet er innredet med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, innfliset badekar og veggmontert wc.

Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Ballingløv. Fremstår med glatte/glass fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, frysenskap, kjøleskap og microovn.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Tekniske installasjoner:

Rørpropp i boligen fremstår med vanntilkobling med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert waterguard i benkeskap på kjøkken, wc og på utekran.

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte, våtrom og wc. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømming mellom terskel og dørblader for sirkulasjon. Aggregat er plassert bak vegg i lydstudio.

Ventilasjon i lydstudio fremstår med mekanisk avtrekk og tilluftventil.

Oppvarming i boligen skjer ved panelovner, vedovn i stue, 4 stk varmepumper, gulvvarme på våtrom og vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje med unntak under trapp. Styringskomponenter for anlegget er plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder måler ca. 200 liter og er fra 2013. Det er videre montert sentralstøvsuger anlegg i boligen.

Det elektriske anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkongdører

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Dørblad på 2-fløyet terrassedør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Terrassedør fungerer, men kan på sikt ha behov for justering.

Dette for å slite unødig på hengsler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

-Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk på takterrasse er målt til 0,97m, dette skyldes oppforet konstruksjon med terrassebord.

Åpning i horisontale spiler i rekkverk, overstiger dagens krav på 2cm.

Konsekvens/tiltak

-Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må utbedres for å tilfredsstille dagens tekniske krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger siden byggeår:

2014:

El-arbeid: Montere 2 doble og 1 4-veis stikk på eksist. kurser, samt montere en ovn.

Arbeidet er utført av Oslo Elektriske AS.

2019:

El-arbeid:

-Monterte vegglampe.

-Monterte ledlist over dør med xComfort styring.

-Byttet deksel på stikk under pult.

-Monterte ledlist under hylle over mixebord med xComfort styring.

Arbeidet er utført av Torshov Elektro AS.

2020:

Ventilasjon: Montering av lydfele til lydstudio. Arbeidet er utført av Ventilasjon Øst AS.

Konstruksjoner: Bygging av lydstudio, arbeidet er utført av DET GLADE SNEKKERI AS.

El-arbeid: Bygging av studio. Opplegg til 15 nye stikk og ny belysning. Opplegg av xComfort styring lys og bryterpille på ventilasjon. Skjøtet datakabler som kommer utenifra til under arbeidspult. Trukket ny kurs fra sikringskap i u.etg opp til 2.etg og demontert en varmeovn på soverom. Lagt opp til en ny sikring i sikringsskapet. programmert xComfort inn på bryter. Arbeidet er utført av Torshov Elektro AS.

2022:

Membran bad: Demontering av sluk etter oppdaget skade. Montering av nytt sluk med 25mm slukforhøyer. Smøring av membran på ny slukmansjett. Montering av ny og større slukrist.

2023:

El-arbeid: Utbedring av rapport. lagt opp strøm i nærheten av varmpumpe. Arbeidet er utført av Sofienberg Elektro AS.

2024:

El-arbeid: Tilkoblet markise på eksisterende boks. Arbeidet er utført av Linje Holding 1 AS.

Parkering

Fast, utvendig parkeringsplass på eiendommen. I tillegg er det mulig å gjesteparkere i gaten.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6479011

Radonmåling

Det er utstedt ferdigattest på bygget 16.02.2016.

Ferdigattest er godkjent via dokumenter fra Trivselhus Norge AS, og legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue, 4 stk varmepumper, gulvvarme på våtrom og vannbåren

gulvvarme i hele 1.etg. med unntak under trapp.

Styringskomponenter for anlegget er plassert på vaskerom.

Det er fremlagt skisse for oversikt på kurser i gulvene.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 000 000

Kommunale avgifter

Kr 2 108 586

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 11 603

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 3 817 229

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 12 002 734

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 227, bruksnummer 360 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/360:

12.09.1947 - Dokumentnr: 405551 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur

05.10.1965 - Dokumentnr: 516473 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.08.2013 - Dokumentnr: 643630 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:595
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra kommunen

02.08.2013 - Dokumentnr: 643630 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:595
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke
fra kommunen

29.08.2024 - Dokumentnr: 1872490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

16.11.1860 - Dokumentnr: 900118 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L NR 116 E

02.08.2013 - Dokumentnr: 643161 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:595

02.08.2013 - Dokumentnr: 643630 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:595

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra kommunen

02.08.2013 - Dokumentnr: 643630 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:595
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke
fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.02.2016.

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

Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige boden på loft er ombygget til ett lydstudio.

Ferdigattest for eiendommen foreligger.

Opprinnelig plassering av bod ble endret under bygging, tiltak ble søkt og godkjent.

Det viser seg nå at tiltakshaver (Uprising Development AS) ikke innrapporterte ferdigstilling av boden.

Det foreligger derfor ikke ferdigattest for boden.

Det er også bygget et vedskjul i tilknytning til boden.

Boden er ikke byggemeldt

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.02.2016.

Vei, vann og avløp

Vann og avløpsledninger med offentlig tilknytning, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Den ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringen har betegnelsen "Felt A Spesialomr. - bevaring (bolig)" Etter reguleringsplan S-3026, vedtaksdato 14.12.88.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

16 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

400 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 16 000 000,00))

419 140,- (Omkostninger totalt)

16 419 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 419 140

Betalingsbetingelser

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

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

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

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 deknings salg 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.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

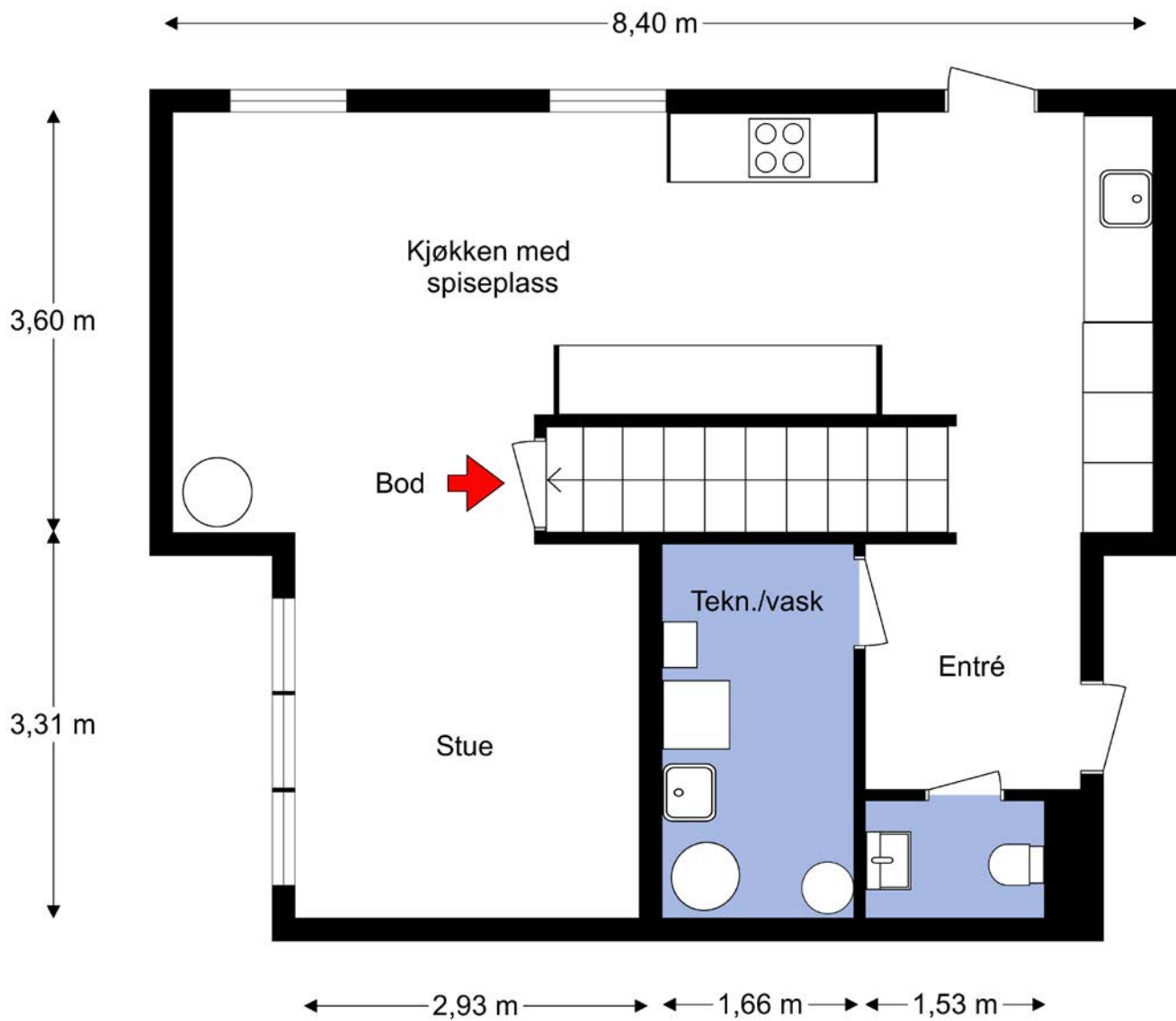
Salgsoppgavedato

11.09.2024



Eiendommen har en svært hyggelig
gårdsplass foran huset. Her kan en innrede
med sittegrupper samt man har en egen
biloppstillingsplass.





Plantegning 1. etasje.

Fra entré kommer man direkte inn på kjøkkenet.







Moderne kjøkkeninnredning fra Ballingløv med glatte/glass fronter samt laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.





Det er downlight-belysning i himlingen og lys under overskap. Store vindusflater gir i tillegg godt med naturlig lys.



Rikelig med skap- og benkeplass gjør dette til et svært funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken hvor enhver vil elske å tilbringe tid.

Spisestuen og kjøkkenet blir en sosial og hyggelig sone hvor en enkelt kan underholde gjester samtidig som en kokkelerer, eller hjelper barna med lekser.







Spisestuen har god plass til å innredes med en større spisegruppe med plass til hele familien eller gode venner.



En deilig peisovn gir godt med varme og en lun stemning på kjølige høst- og vinterkvelder.



Spisestuen ligger i åpen løsning mot stuen. Oppholdsrommet er vinkelformet slik at sonene blir fint fordelt.



Legg merke til den stilige, plassbygde sofaen. Denne følger boligen.



Her kan en nyte hverandres selskap i ro og stillhet eller hyggelige, sosiale sammenkomster.

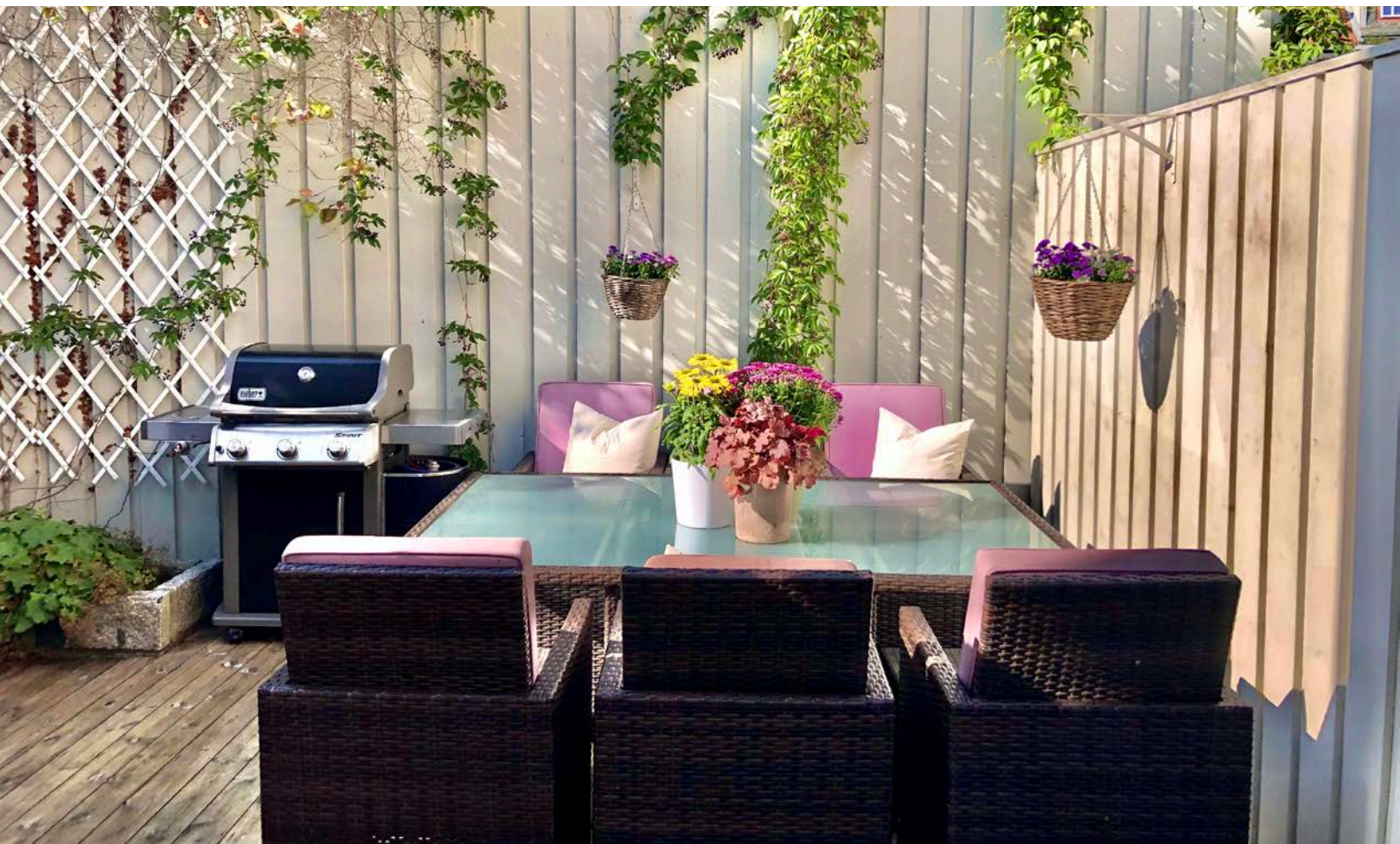
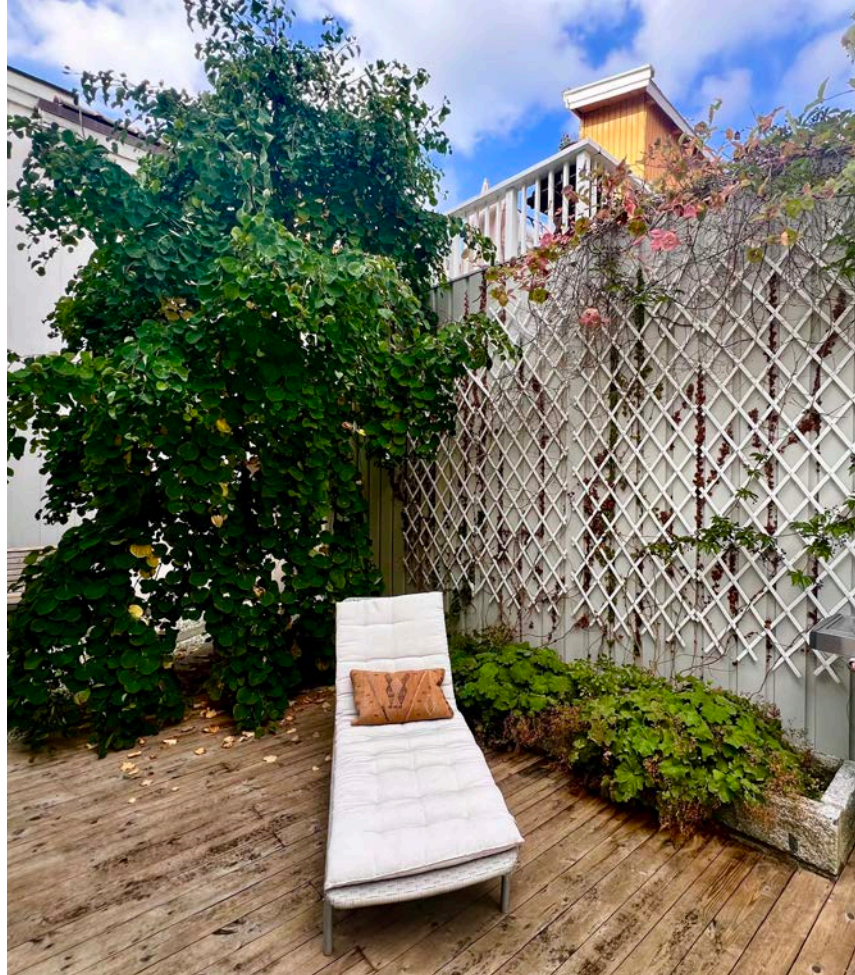


Huset har hovedsakelig hellimt 1-stavs parkett fra "Flotte Gulv" med hele 6,5 mm slitesjikt samt malte flater på vegger og tak. Downlight-belysning sørger for riktig lys og stemning til en hver tid.

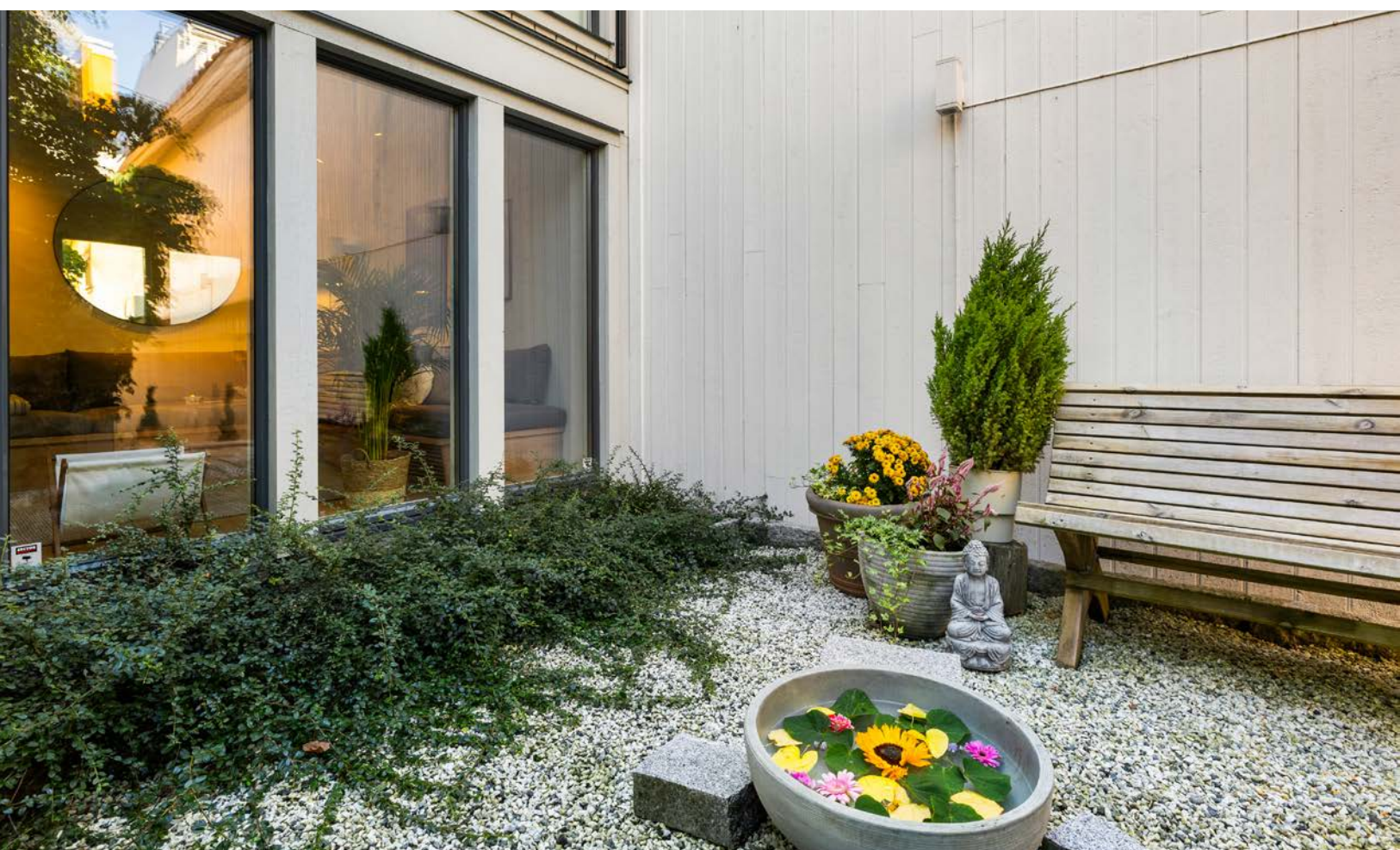




Terrassen måler hele 43 kvm og har svært gode muligheter for både innredning og soneinndeling. Med eiendommens gode solforhold kan en enkelt flytte seg etter solen på flotte sommerdager.





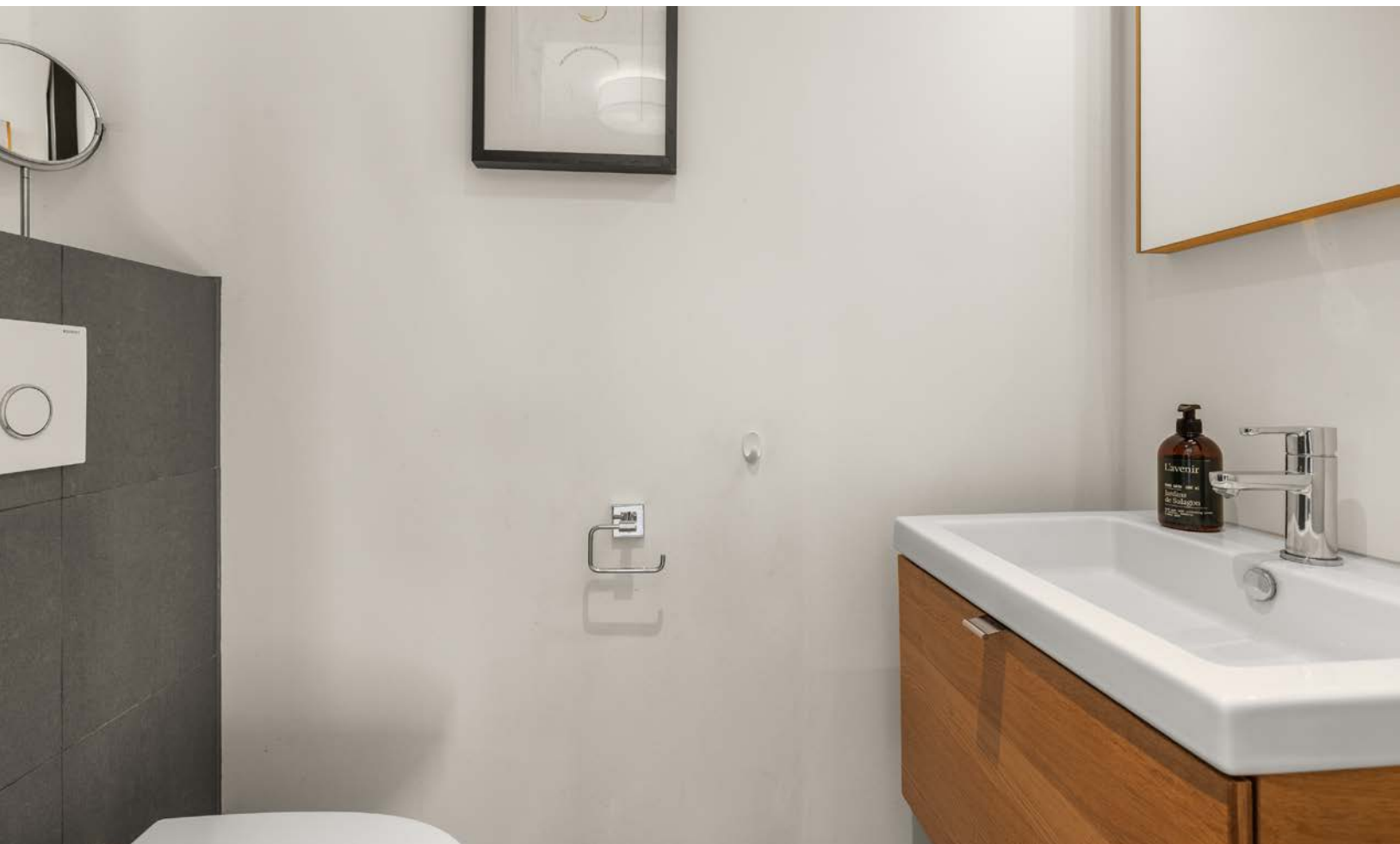


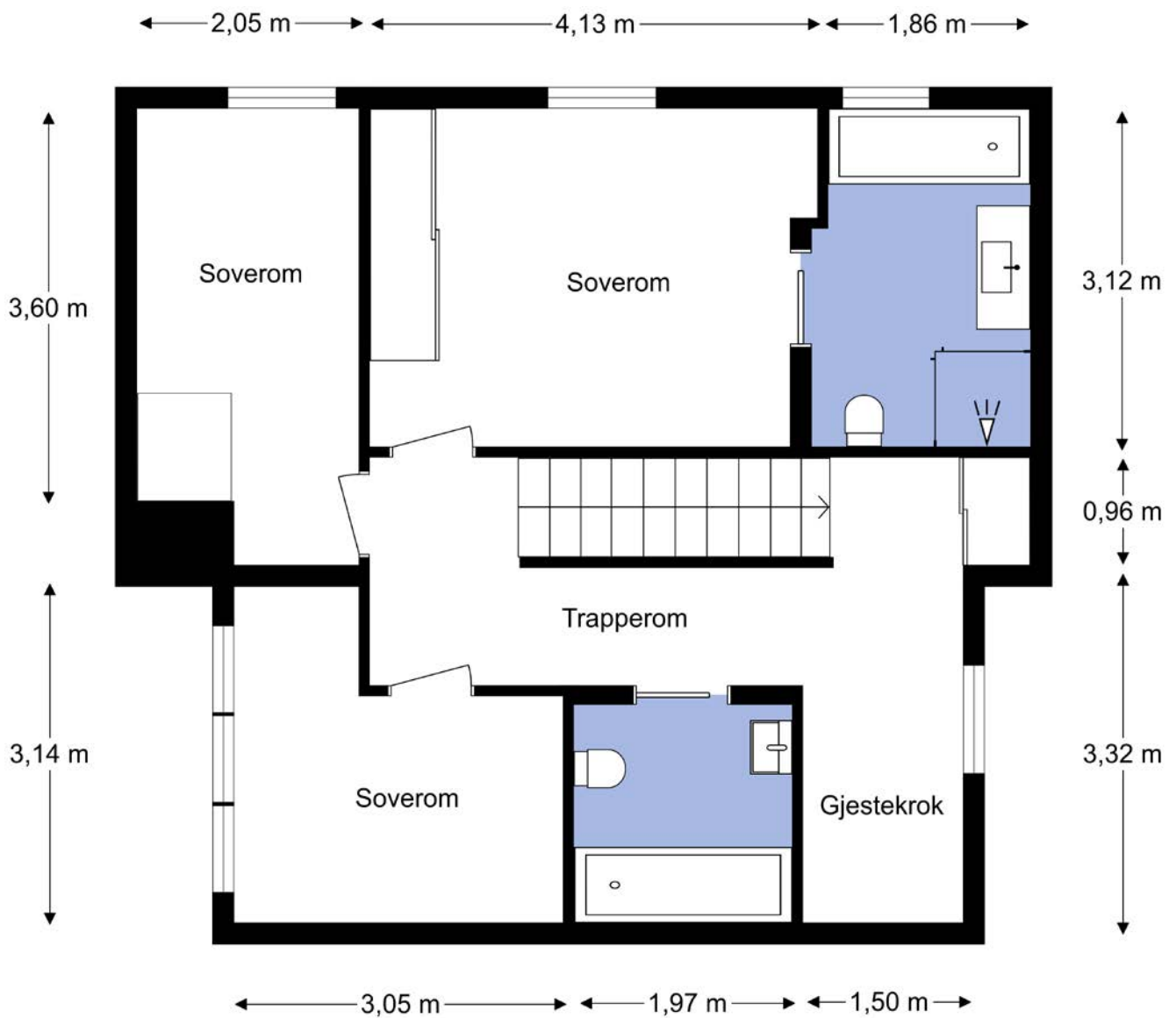






I 1. etasje ligger vaskerom/teknisk rom. Dette rommer bl.a. vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, sentralstøvsuger og ekstra skaplass. Varmtvannsberederen sørger også for vannbåren varme i huset.





Plantegning 2. etasje.



Vi beveger oss opp til 2. etasje!



Hovedsoverommet har privat og direkte adkomst til bad nr. 1.



En stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med plass til oppbevaring av klær og personlige eiendeler.



Hovedsoverommet er av meget god størrelse med god plass til stor seng og nattbord.



Hovedsoverommet har tilgang til et eget bad, helfliset med varme i gulv og downlights i himling.



Rommet er innredet med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, innfliset badekar og veggmontert toalett.



Flott, plassbygget seng.



Rommet har en praktisk arbeidsplass som passer perfekt for lekser, hjemmekontor eller andre hobbyer.



Soverom 2 er av også av god størrelse med flere gode oppbevaringsmuligheter.

Bad nr. 2 har underliggende gulvvarme og downlights i himling. Rommet er innredet med badekar med dusj, servant med underskap, speilskap med lys over og veggmontert toalett.



Soverom 3 kan en enkelt innredes med seng, nattbord, garderobeløsning og annet ønsket møblement.

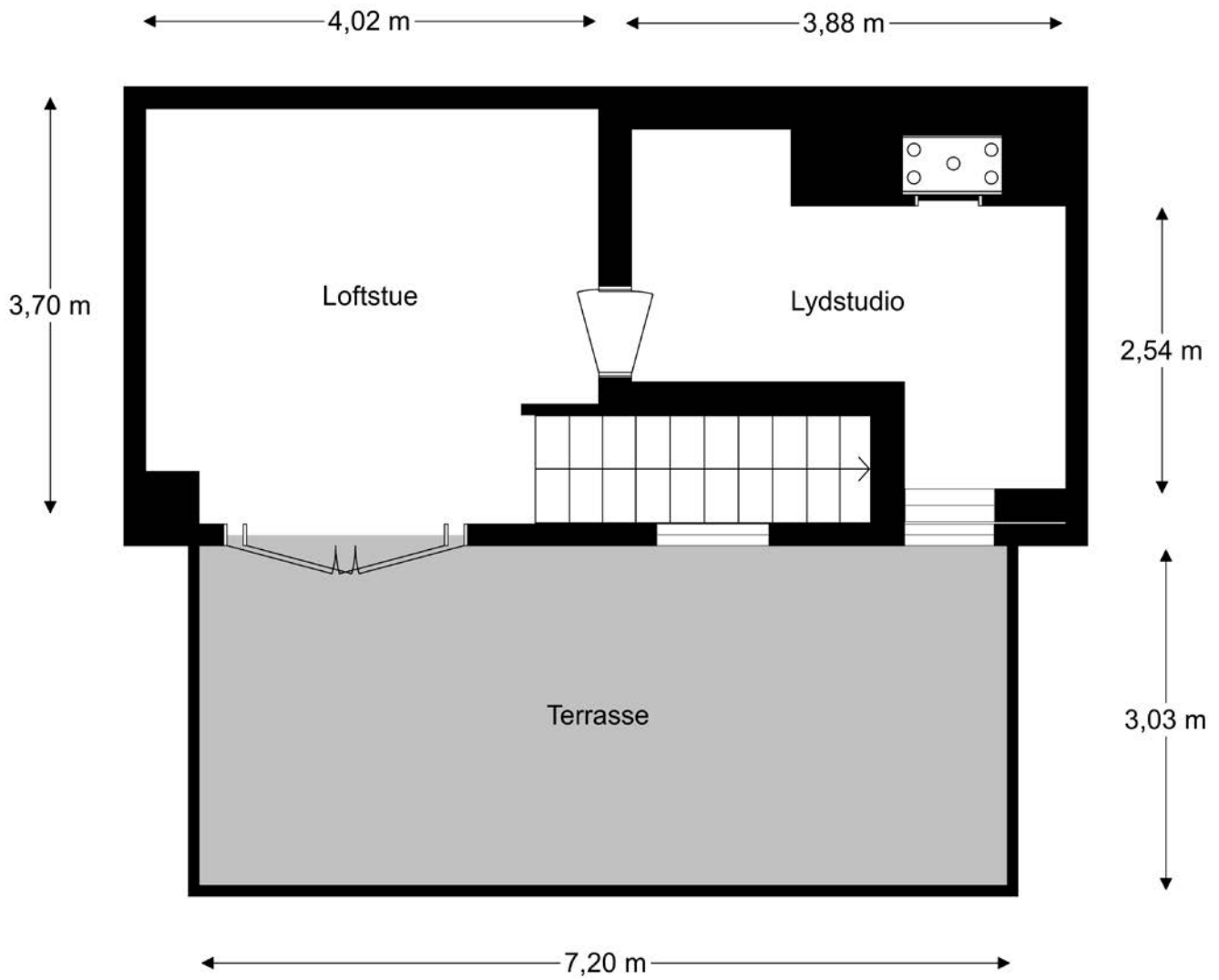






En roligere krok i 2. etasje kan innredes etter eget ønske og behov. Ønsker du plass til hjemmekontoret, vil barna ha mer lekeplass, eller prioriterer man en gjesteseng?





Plantegning 3. etasje.



Trappegang til 3. etasje. I underetasjen ser man en skyvedør som speiler trappen.



3. etasje byr på en herlig loftstue med utgang til den solrike takterrassen.



Tv-stuen har god plass til å innrede med både sofagruppe og tv-møblement.



Fra tv-stuen kommer du direkte ut til terrassen i 3. etasje. Denne måler hele 22 kvm!





Terrassen gir god utsikt og fritt utsyn som skaper en usjenert og behagelig plass å være.







3. etasje byr på en herlig loftstue med utgang til den solrike takterrassen.



Dette rommet er svært godt lydisolert og brukes i dag som lydstudio og musikkøvingsrom. Ideelt også som et hjemmekontor.



Rommet har bl.a. doble vinduer og dører, så her vil man verken bli forstyrret eller forstyrre andre.



Så hyggelig er faktisk Snippen!



Du vil ha kort gangavstand til alt du måtte trenge av nødvendige fasiliteter og servicetilbud.



Trikken tar deg til Jernbanetorget på ca. 9 minutter. Tar du beina fatt vil du befinne deg i sentrum på under 30 minutter.

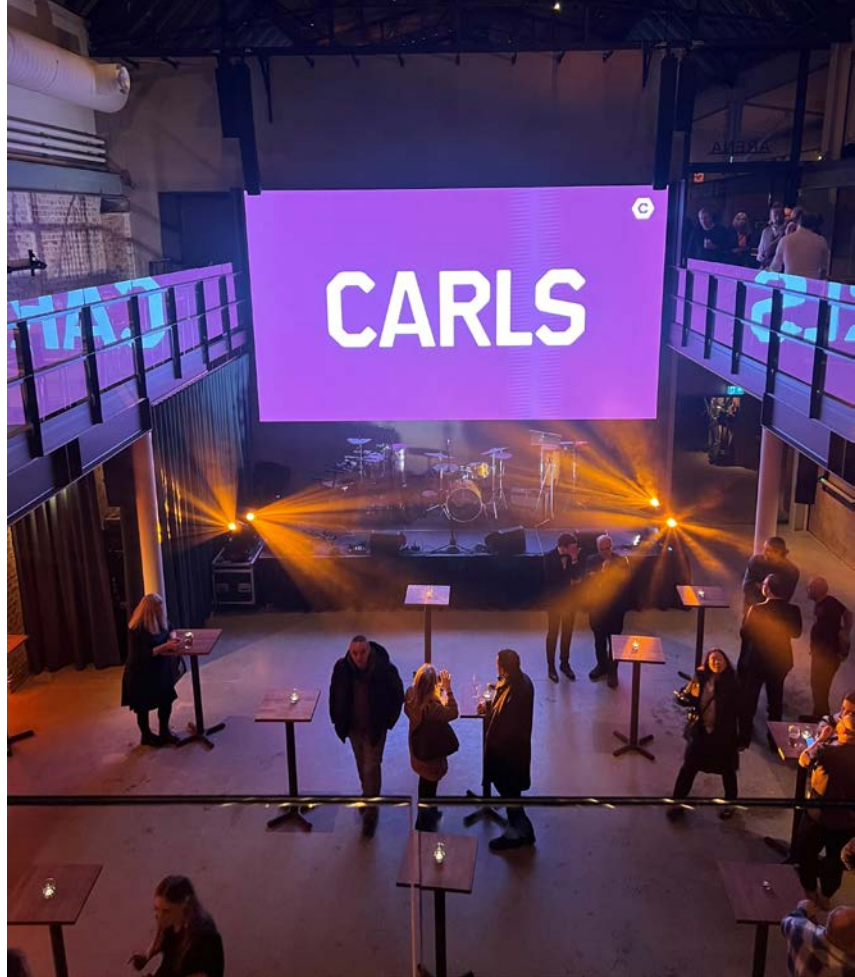


Nabolaget på Rodeløkka består av eldre, sjarmerende trehusbebyggelse.



På Rodeløkka Velhus er det stadig arrangementer for store og små. Nedenfor velhuset er det ballplass det julegrana tennes og 17. mai-lekene avholdes.

Nyåpnede Carls på Carl Berner er kjapt blitt en populær møteplass for sosiale sammenkomster. Her vises diverse sportssendinger, live-opptreder og det finnes både mat- og drikkeservering.



Vedlegg

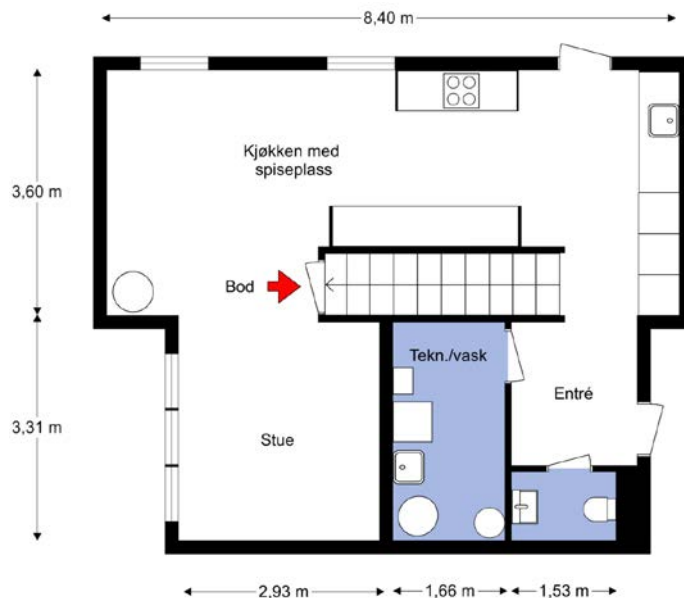
Tilstandsrapport

📍 Snippen 8 B, 0566 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 360

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 11838-2596

Referansenummer: TY3209

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

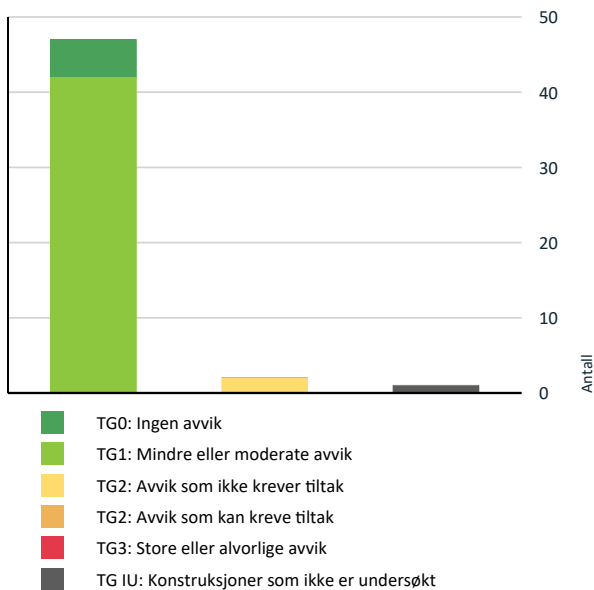
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden på loft er ombygget til ett lydstudio.

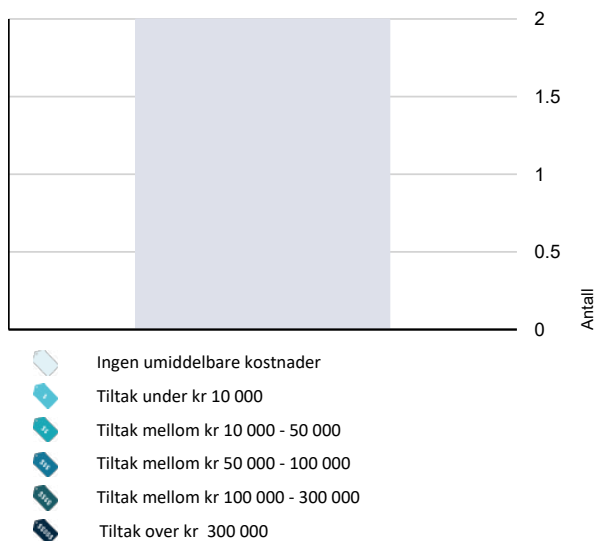
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Snippen 8 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering i konstruksjoner, antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammen drag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Tilbygg / modernisering

2014	El-arbeid	Montere 2 doble og 1 4-veis stikk på eksist. kurser, samt montere en ovn. Arbeidet er utført av Oslo Elektriske AS.
2019	El-arbeid	-Monterte veggglampe. -Monterte ledlist over dør med xComfort styring. -Byttet deksel på stikk under pult. -Monterte ledlist under hylle over mixebord med xComfort styring. Arbeidet er utført av Torshov Elektro AS.
2020	Ventilasjon	Montering av lydfelle til lydstudio. Arbeidet er utført av Ventilasjon Øst AS.
2020	Konstruksjoner	Bygging av lydstudio, arbeidet er utført av DET GLADE SNEKKERI AS.
2020	El-arbeid	Bygging av studio. Opplegg til 15 nye stikk og ny belysning. Opplegg av xComfort styring lys og bryterpille på ventilasjon. Skjøtet datakabler som kommer utenifra til under arbeidspult. Trukket ny kurs fra sikringskap i u.etg opp til 2.etg og demontert en varmeovn på soverom. Lagt opp til en ny sikring i sikringskapet. programmert xComfort inn på bryter. Arbeidet er utført av Torshov Elektro AS
2022	Membran bad	Demontering av sluk etter oppdaget skade. Montering av nytt sluk med 25mm slukforhøyer. Smøring av membran på ny slukmansjett. Montering av ny og større slukrist. Arbeidet ble utført av M-Tett AS.
2023	El-arbeid	Utbedring av rapport. lagt opp strøm i nærheten av varmpumpe. Arbeidet er utført av Sofienberg Elektro AS.
2024	El-arbeid	Tilkoblet markise på eksisterende boks. Arbeidet er utført av Linje Holding 1 AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i pulttakkonstruksjon tekket med papp/shingel.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående og liggende kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fremstår med taksperrer i trevirke. Det er ikke oppdaget noe form for svanker, eller nedsenk fra undersiden på loft.

TG 1 Vinduer

Vinduer er levert av Elittfønster og fremstår med 3-lags glass i treramme.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdører

Terrassedør i 1.etg. fremstår med treramme og 3-lags glass. Terrassedør på loft er 2-fløyet, og fremstår med 3-lags glass i trevirke.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad på 2-fløyet terrassedør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrassedør fungerer, men kan på sikt ha behov for justering.
Dette for å slite unødig på hengsler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.
Det er montert Yale el-lås i dørblad.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra loftstue, med gulvareal på ca.22m².
Gulvet er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trevirke med horisontale spiler.

Adkomst til markterrasse fra kjøkken,
med gulvareal på ca.43m².
Gulvet er belagt med terrassebord.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på takterrasse er målt til 0,97m,
dette skyldes oppført konstruksjon med terrassebord.
Åpning i horisontale spiler i rekkverk,
overstiger dagens krav på 2cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må utbedres for å tilfredstill dagens tekniske krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i boligen er målt opp mot 2,4m.

Gulv, vegger og tak i lydstudio er
bygget opp med lydisolert materiell.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
alle plan ble kontrollert av Takstmann.
Det er ikke registrert noe avvik utover krav i forskrift.

Dekke mot grunn i støpt konstruksjon,
det er ikke registrert noe avvik utover krav i forskrift.

TG 1 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 16.02.2016.
Ferdigattest er godkjent via dokumenter fra Trivselhus Norge AS,
og legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i boligen med lakkert stålrør.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med
malte vanger, lakkerte trinn i tre samt rekkverk med stålspiler.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
dørblader i malt utførelse med 1-speil utforming.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring.
Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/
komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligen.
Ferdigattest er datert 16.02.2016.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med malte plater og sokkelflis.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra
teknisk forskrift på byggetidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert utpå gulvet.
Det er synlig membran i sluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av vaskerommets tettesjikt.

Ut i fra fremlagt dokumentasjon er det benyttet,
Laticrete og PCI membran i tettsjikt på gulv og vegger.
Det er firmaet Muremester Janken & sønner,
som står som utførende på våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom fremstår med utslagsvask,
opplegg for vaskesøyle.
Det er installert varmtvannsbereder
og sentralstøvsuger for boligen.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen antas
og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt mot entre,
uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble bygget ved oppføring av boligen, og er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i bruksituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vannrett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert under badekar. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Ut i fra fremlagt dokumentasjon er det benyttet, Laticrete og PCI membran i tettsjikt på gulv og vegger. Det er firmaet Muremester Janken & sønner, som står som utførende på våtrom.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplatt i badekar med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys over og veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble bygget ved oppføring av boligen, og er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i bruksituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vannrett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

2. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Det er plassert ett vindu i våtsone ved badekar, uegnede matriell må fuktbeskyttes/fuktbehandles ved behov.

2. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

2. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Ut i fra fremlagt dokumentasjon er det benyttet, Laticrete og PCI membran i tettesjikt på gulv og vegger. Det er firmaet Muremester Janken & sønner, som står som utførende på våtrom.

Det er utført reprasjon og skifte av sluk i 2022, arbeidet er utført og dokumentert av M-Tett.

2. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, innfliset badekar og veggmontert wc.

2. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

2. ETASJE > BAD 2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ballingløv fremstår med glatte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, frysenskap, kjøleskap og microovn. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.



Samleskap med rørkurser

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: Malte plater på vegger, samt fliser på gulv. Innredning og garnityr fremstår med: Servant med underskap, speil med lys over og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken, wc og på utekran.

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte, våtrom og wc. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon. Aggregat er plassert bak vegg i lydstudio.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

! TG 1 Ventilasjon - 2

Ventilasjon i lydstudio fremstår med mekanisk avtrekk og tiluftsventil.

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue, 4 stk varmpumper, gulvvarme på våtrom og vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. med unntak under trapp.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.



Vedovn i 1.etg.

TG 1 Varmtvannstank

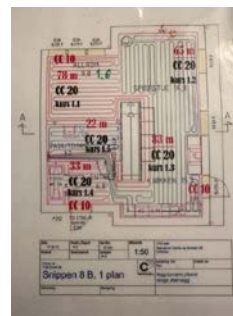
Varmtvannsbereder på 200L fra 2013, er plassert på vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger anlegg i boligen, motor med beholder for avfall er plassert på vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme

Det er lagt inn vannbåren gulvvarme i hele 1.etg., med unntak under trapp.
Styringskomponenter for anlegget er plassert på vaskerom.
Det er fremlagt skisse for oversikt på kurser i gulvene.



Kursoversikt gulvvarme

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det foreligger samsvarserklæring for oppføring av boligen, samt på alle oppgraderinger som er utført i ettertid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

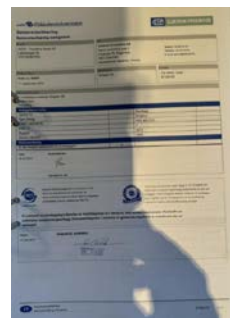
Nei



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for anlegget

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 montert sprinkleranlegg, røykvarsler, samt brannslange tilkoblet på vaskerom. Det er i tillegg montert brannstige på vegg ved takterrasse.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, for fastsettelse av byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er antatt drenerende masser, som er benyttet rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle fundamentert til antatt faste masser.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget er bygget opp med asfaltert adkomst til boligen, øvrig terreng er belagt med markterrasse med terrassebord.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger med offentlig tilknytning, via private stikkledninger.

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?

Aralet 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	15			15	22	12	27
2. Etasje	58			58			58
1. Etasje	53	4		57	43		57
SUM	126	4			65	12	142
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue , Lyd studio		
2. Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2		
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Bod under trapp, Vaskerom/teknisk rom		

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,2m², samt ett vedskjul som ikke er målbart.
Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.
Takterrassen er målt til 21,8m² og er avrundet til 22m² i TBA.
Markterrassen er målt til 43.3m² og er avrundet til 43m² i TBA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Opplysninger fra eier:

Ferdigattest for eiendommen foreligger.
Opprinnelig plassering av bod ble endret under bygging, tiltak ble søkt og godkjent.
Det viser seg nå at tiltakshaver (Uprising Development AS) ikke innrapporterte ferdigstillelse av boden.
Det foreligger derfor ikke ferdigattest for boden.
Det er også bygget et vedskjul i tilknytning til boden.
Boden er ikke byggemeldt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige boden på loft er ombygget til ett lydstudio.

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?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	124	2

Kommentar

Enebolig

Med bygging av lydstudio på loftet, har BRA-I blitt betraktelig redusert fra opprinnelig areal på loftet. Tak, gulv og vegger er påforet for å tilfredstille lydisolering av rommet. Det er i følge eier mulig å tilbakestill rommet til sin opprignelse, da rommet er bygget som ett "flytende rom". Dette betyr at opprinnelige gulv og øvrige konstruksjoner, er minimalt berørt av festemateriell.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anders Bye-Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	360		0	249.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snippen 8 B

Hjemmelshaver

Bye-Nilsen Anders, Bye-Nilsen Siri Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en enebolig som går over tre plan.

Boligen består av: 3 soverom, 2 bad som er flislagt på gulv og vegger, samt ett separat wc, ombygget bod til lydstudio med lydabsorberende plater i tak, gulv og vegger.

Kjøkkeninnredning fra Ballingløv fremstår med integrerte hvitevarer.

Teknisk rom/vaskerom med opplegg for vaskesøyle, beholder for sentralstøvsuger og vvs-anlegg for gulvvarme.

Adkomst til takterrasse fra loftstue, samt adkomst til markterrasse fra kjøkken.

Med boligen følger det en utvendig bod med lagringsplass, samt ett vedskjul.

Boligen ble oppført av Trivselhus Norge AS med sine underleivrandører.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest bygning	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon VVS-arbeid	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	04.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	04.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon M-Tett	04.09.2024		Gjennomgått	11	Nei
Dokumentasjon ventilasjon	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitteringer fra Det glade snekkeri AS	04.09.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY3209>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240158	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Anne Bye-Nilsen	Anders Bye-Nilsen
Gateadresse	
Snippen 8B	
Poststed	Postnr
OSLO	0566
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6479011

Document reference: 1006240158

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

Beskrivelse

Lekkasje i forbindelse med sluk på hovedbad i 2022. Full utbedring dekket av Tryg Forsikring. Arbeid utført av M-Tett AS.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle våtrom utført av Rørpartner AS. Utbedring av sluk av M-Tett AS

Arbeid utført av

Rørpartner AS og M-Tett AS

Filer

[Skaderapport 22-1208.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

M-Tett AS har utført slukreparasjon, membranreparasjon samt slukbytte på hovedbad.

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stikkontakter i bod, vaskerom og tv-stue 3. etg. Elektriske innstillinger på kontor/studio og utveldig stikk til varmepumpe og markise.

Arbeid utført av

Oslo Elektriske AS, Linje Elektro AS, Torshov Elektro AS, Sofienberg Elektro AS

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[Samsvarserklæring 31.03.2014.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring 26.11.2020.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring 19.03.2021.pdf](#)

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

Rutinemessig kontroll av det elektriske anlegget utført av Elvia AS 4/9 2023. Avvik utbedret av Sofienberg elektro 14.12 2023.

Filer

[Samsvarserklæring 14.12.2023.pdf](#)

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Ferdigattest for eiendommen foreligger. Opprinnelig plassering av bod ble endret under bygging, tiltak ble søkt og godkjent. Det viser seg nå at tiltakshaver (Uprising Development AS) ikke innrapporterte ferdigstillelse av boden. Det foreligger derfor ikke ferdigattest for boden. Vi har også bygget et vedskjul i tilknytning til boden. Dette er ikke byggemeldt.

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

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Bye Nilsen	1ca5569a3ac013af2b45139b df7e74523c452d44	30.08.2024 09:47:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Bye Nilsen	a0f2595d4252c0e0b56bffc 45d7ceab1bb65cdc	30.08.2024 09:43:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240158

- 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

Snippen 8B - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 370 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	4 min 0.3 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

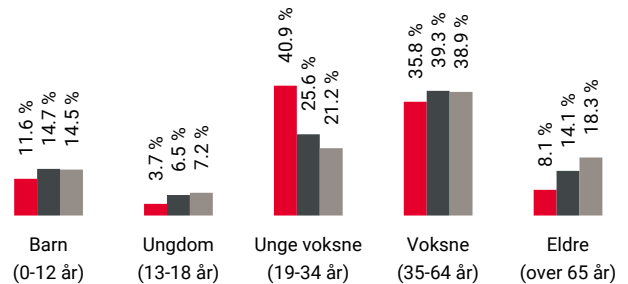
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	4 min
Rema 1000 Sofienberg Post i butikk	5 min 0.4 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. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



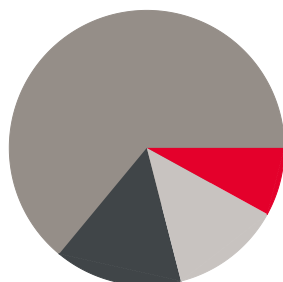
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Sofienbergparken balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏃 Fresh Fitness - Carl Berner	7 min	🚶
🏃 EVO Grünerløkka	10 min	🚶

Boligmasse



- 8% enebolig
- 15% rekkehus
- 64% blokk
- 13% annet

«Byhygge!»

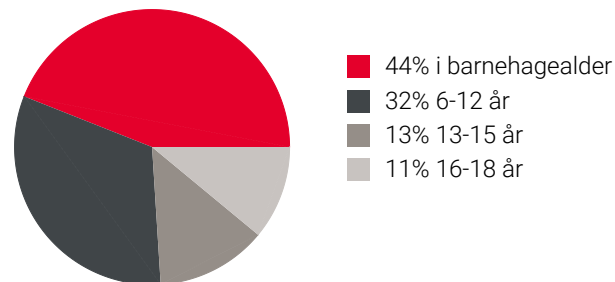
Sitat fra en lokalkjent



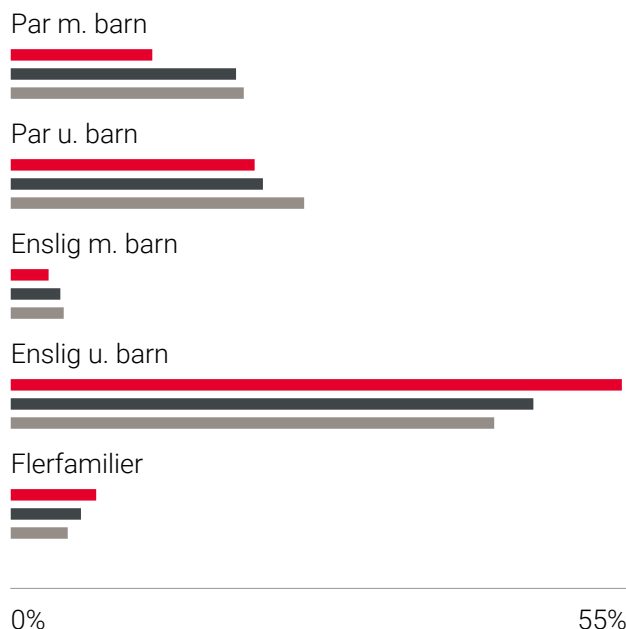
Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	9 min	🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

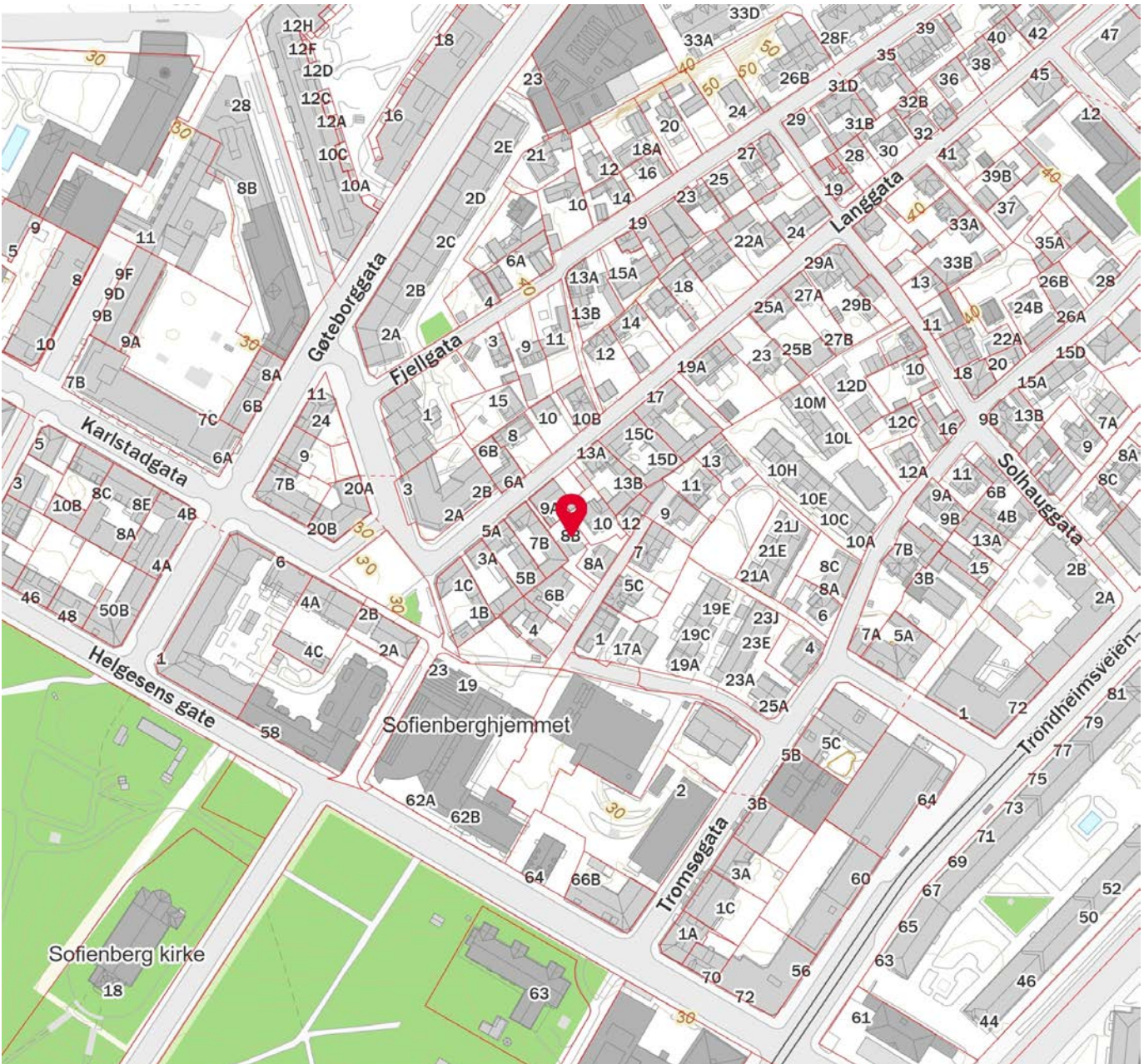



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Trivselhus Norge AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN

Dato: 16.02.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201117402-32
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Espen Hofsvang

Arkivkode: 531

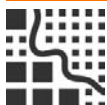
Byggeplass: SNIPPEN 8 A-B Eiendom: 227/360/0/0
Tiltakshaver: Uprising Development AS Adresse: Snippen 10, 0566 OSLO
Søker: Trivselhus Norge AS Adresse: Slependveien 48, 1341
SLEPENDEN
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Snippen 8 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117402			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-1	13.12.2011	4/11
Plan hus nr.8A	E3	20.06.2012	13/7
Plan hus nr.8B	E6	20.06.2012	13/8
Fasade	E1	20.06.2012	13/9
Fasade	E2	20.06.2012	13/11
Fasader sydøst og nordøst		18.10.2012	16/3
Fasader nordvest og sydvest		18.10.2012	16/4

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate
0187 Oslo

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Grunnet tiltakets mindre omfang, noterer vi avviket og avslutter saken. Vi vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekter.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.02.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Uprising Development AS, Snippen 10, 0566 OSLO, emma.norman@voice.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Uprising Development AS
Snippen 10
0566 OSLO

Dato: 30.07.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201309390-5 Saksbeh: Morten Trydal Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SNIPPEN 8B Eiendom: 227/360/0/0
Tiltakshaver: Uprising Development AS Adresse: Snippen 10, 0566 OSLO
Søker: Uprising Development AS Adresse: Snippen 10, 0566 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL TILTAK - SNIPPEN 8 B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2

Søknaden omfatter oppføring av bod på 4,8 kvm.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 05.07.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Søker er fritatt for nabovarsling i medhold av plan- og bygningslovens § 21-3, 2. ledd, da tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av bod på 4,8 kvm for hus B. Bodene utføres som tilbygg til eksisterende boligmasse. U- grad oppgis å bli 0,58.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Det er i tidligere saksbehandling i sak 201117402 gitt tillatelse til 2 stk. eneboliger med 2 stk frittstående boder, en til hver boenhet. Det er uklart fra sist godkjente tegninger om disse bodene er godkjent, og det søkes derfor oppføring av disse bodene. Bodene ønskes nå oppført som tilbygg til bolighusene, ikke som frittliggende.

Søknaden må ses i sammenheng med sak 201309389.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring, bolig gjennom reguleringsplan S- 3026, vedtatt 14.12.1988 av Bystyret.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 14.05.2013. Byantikvaren opplyser at tilbygg av denne typen er i tråd med en typologi typisk for Rodeløkka og de andre forstedene. Byantikvaren har derfor ingen merknad til tiltaket.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

Søknaden omfatter oppføring/endring av bod på 4,8 kvm. Det opplyses at Plan- og bygningsetaten har godkjent oppføring av 2 stk eneboliger i sak 201117402. I saken er det vist til 2 stk frittstående boder, en til hver boenhet. Det er dog ingen av de godkjente tegningene som viser bodene, det er dermed noe uklart hvorvidt bodene faktisk er godkjent eller ikke. Bodene omsøkes derfor nå i egne søknader. Bodene har uansett vært medregnet i U-graden.

Bodene gis samme utførelse som bolighusene (tilsvarende byggeteknikk og fasadekledning), og gir en bedre utnyttelse av eiendommen. Tatt i betraktning den trange situasjonen i dette området, menes det at det vil være bedre å la bodene inngå som den av boligmassen og ikke bryte opp arealene som små løse elementer. Som også Byantikvaren sier, er denne type tilbygg i tråd med typologien som er typisk for Rodeløkka.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Boden ønskes plassert som tilbygg på nordsiden til på eksisterende bolig. Opprinnelig var boden ønsket plassert i nabogrense mot naboer i Snippen 9A og B, samt Snippen 10. Bodens nye plassering anses å være til fordel for berørte naboer, da tiltaket flyttes vekk fra nabogrenser. Søker er fritas derfor for nabovarsling i medhold av plan- og bygningslovens § 21-3, 2. ledd, da tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Tiltaket utføres i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser, samt forskrifter og lover, og anses å være tilfredsstillende iht. pbl 29-2, med gode visuelle kvaliteter, både i forhold til seg selv, og i forhold til omgivelsene.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309390			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ny situasjonsplan - Hus B	A10-1	03.07.2013	1/6
Ny situasjon - Hus B	B1	01.06.2013	1/8

Plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra tiltakshaver utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.07.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:

Holte AS, Postboks 172 Skøyen, 0212 OSLO, Lise.Budde@holteprosjekt.no

Vedlegg

Orientering om klageadgang

Vi arkiverer saken - 201309390 - Snippen 8 B - Oppføring av bod - Tilbygg til enebolig

Til
Uprising Development AS

Saksnummer: **201309390 - Snippen 8 B - Oppføring av bod - Tilbygg til enebolig**

Plan- og bygningsetaten viser til påminnelsen om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet, som vi tidligere har sendt dere på e-post. Vi ba dere bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggarbeidene fremdeles er pågående.

Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra dere, og antar derfor at tiltaket ikke er gjennomført

Hvis vi ikke hører noe fra dere innen **05.02.2024** vil vi derfor registrere at tiltaket ikke er utført og at tillatelsen er utløpt. Dette betyr at dere må søke på nytt, dersom dere likevel ønsker å gjennomføre tiltaket.

Dersom dere har opplysninger i saken, kan dere sende dem på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vi minner om at ansvaret som tiltakshaver i en byggesak ikke opphører selv om man flytter eller selger eiendommen.

Dere må søke om ferdigattest hvis tiltaket er utført

Dersom tiltaket er ferdig, må dere huske å søke ferdigattest.

Hvordan søke om ferdigattest?

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest finner dere på våre nettsider: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/>

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

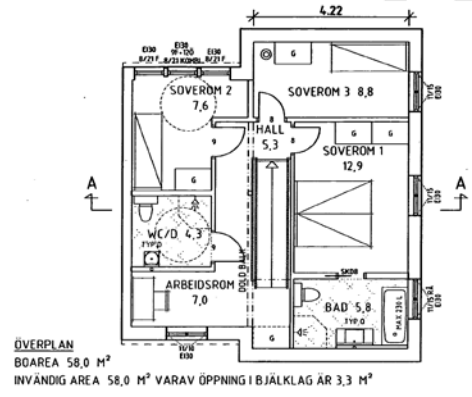
Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

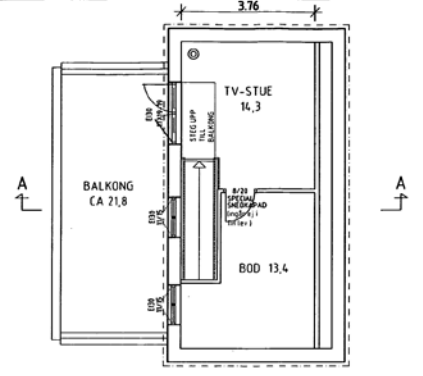
Dette er en automatisk e-post som du ikke kan svare på.

Detta ritningsmaterial är tillgängligt för alla som har köpt ritningsmaterial från Trivselhus AB. För mer information, kontakta oss på telefon 0383/208 90 eller på e-post trivselhus@trivselhus.se.

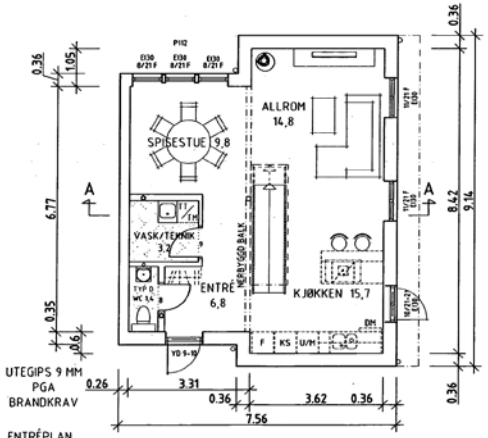
Skala 1:100
 A3 420 x 297 mm



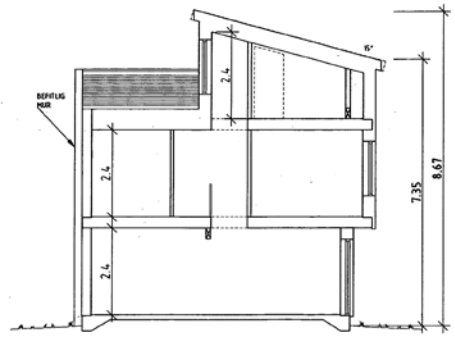
ÖVERPLAN
 BOAREA 58,0 M²
 INVÄNDIG AREA 58,0 M² VARAV ÖPPNING I BJÄLKLAG ÄR 3,3 M²



LOFTSPLAN
 BOAREA 20,7 M²
 INVÄNDIG AREA 31,6 M² VARAV ÖPPNING I BJÄLKLAG ÄR 3,4 M²



ENTRÉPLAN
 BOAREA 53,0 M²
 BYGGNADSAREA 69,3 M²

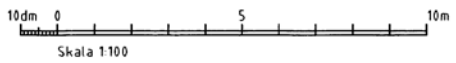


SEKTION A-A

E-6

ENKLARE KONSTRUKTIONSÖRÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING.

 EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMHOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRÅNGÅR AV INSTALLATIONSRIKTNING.



SÄLJARE THORE HÖGLI		SÄLJARENÖR P240		REV.	DATUM	AVSER	DIK.	
		Trivselhus AB 570 10 Korsberga Tel. 0383/208 00 Fax. 0383/208 90		FASTIGHET 227/360 OSLO KOMMUN				
		NAMN EMMA NORMAN						
DIK.	JoGu	SYSTEM	P240	MULTY	G - SPECIAL (HUS 2)			
DATUM	2012-06-20	SKALA	1:100	ORDER	11109	GRAND		
RITNING							ENTRÉPLAN, SEKTION	NR
								A01



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Teoline Jakobsen
SNIPPEN 8B

Dato: 28.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497279
8017803

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 360

Vi viser til bestilling av 20240828 for SNIPPEN 8B.

GNR. 227 BNR. 360

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.1860.

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

249 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

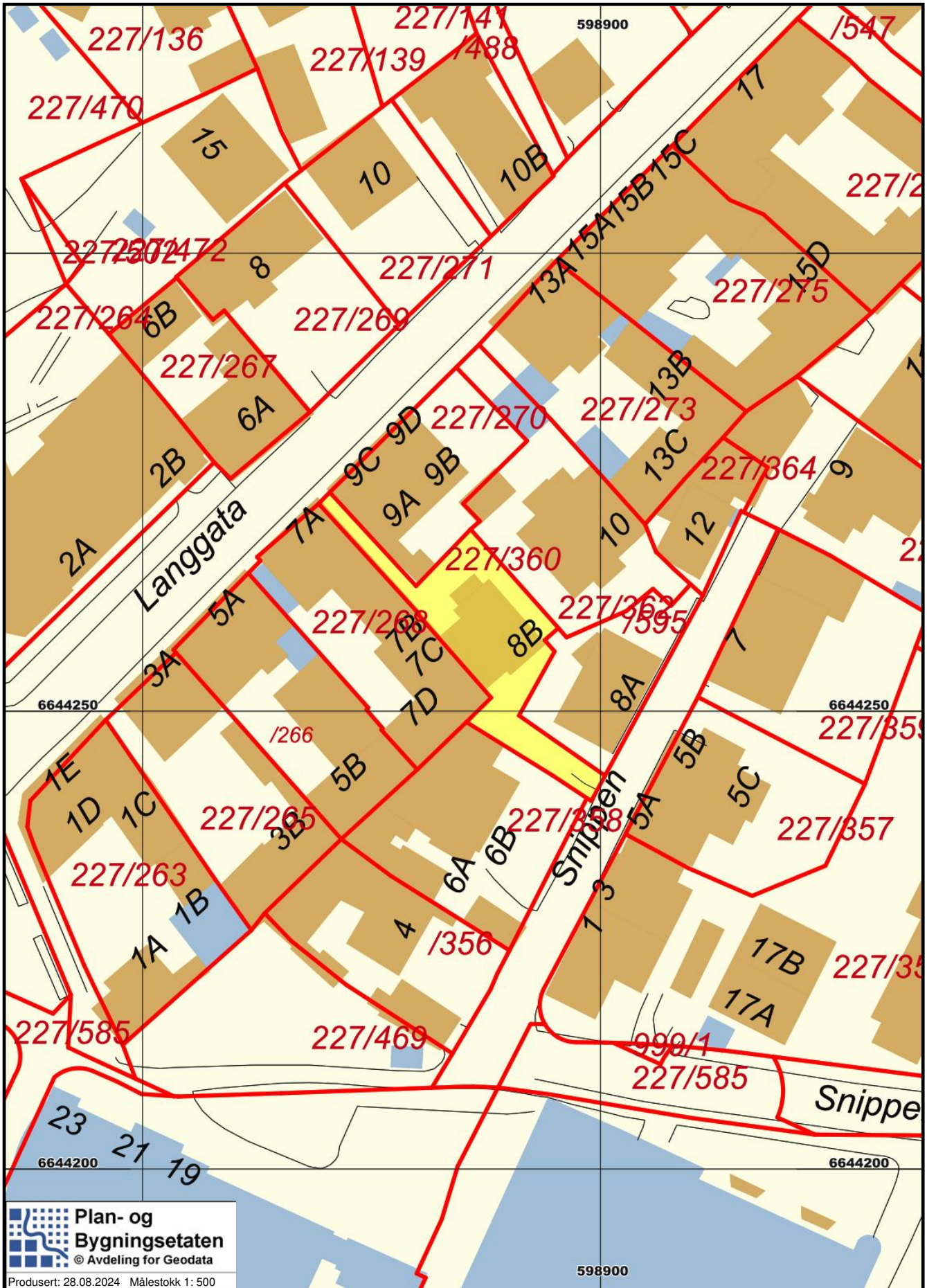


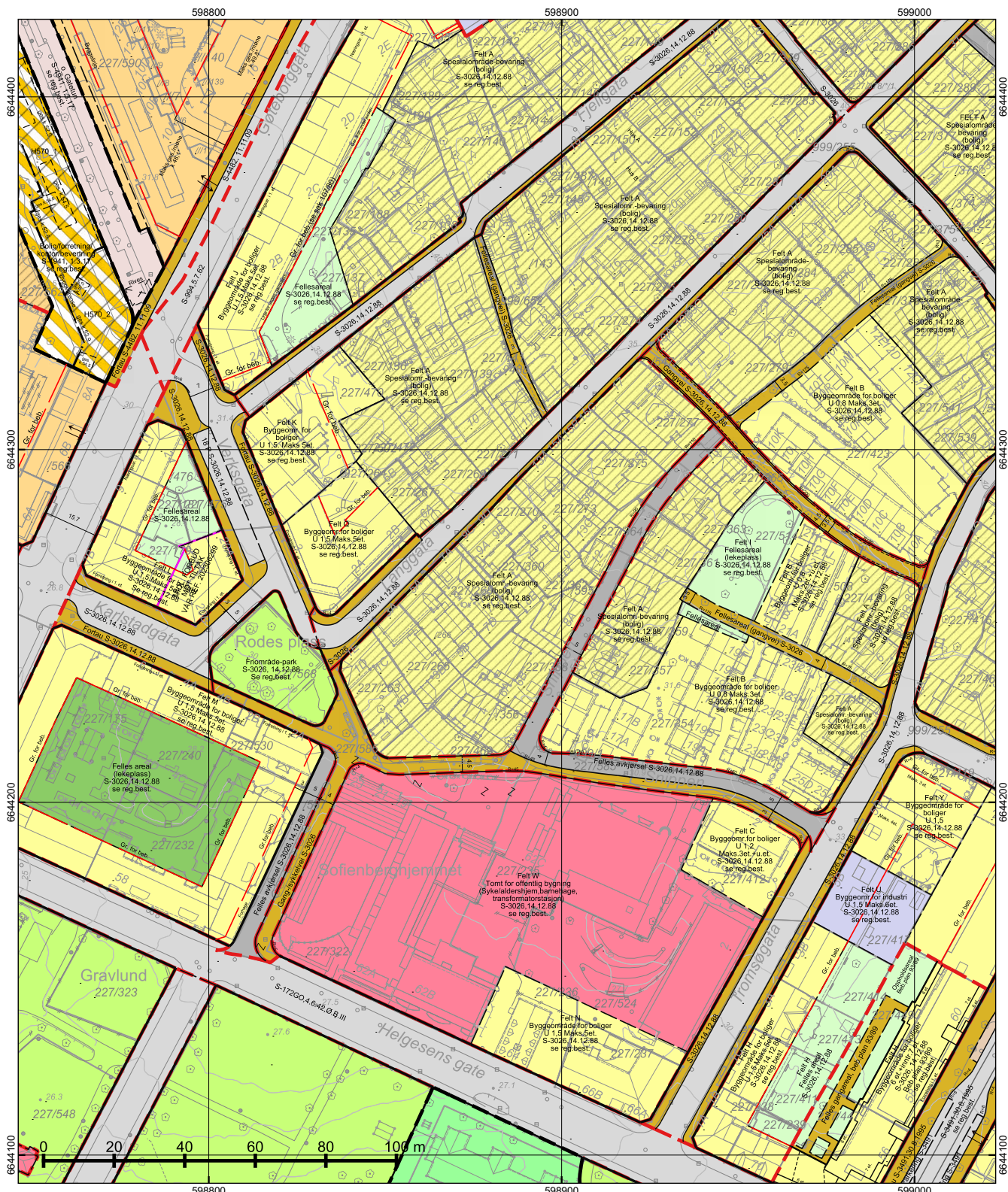
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](https://www.vahls.no)
www.pbe.oslo.kommune.no

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 28.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

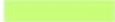



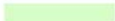












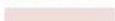



























- Kartutsnittet gjelder vertikalanivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133841 / 86497279	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: SNIPPEN 8B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/360	

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	74 - Felles gårdsplass		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Feltinndeling		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Rett kopi bekreftes

Sign: 17/7-13 *Anas Rumba*

Saksnr.:201213176-3

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/360, 595

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 227 bnr. 595 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei fra Snippen over gnr. 227 bnr. 360 som vist med blå farge på kart.
2. ATKOMSTVEI:
Gnr.227 bnr. 360 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei fra Snippen over gnr. 227 bnr. 595 som vist med grønn farge på kart.
3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 227 bnr. 360 og gnr. 227 bnr. 595 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.
4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 227 bnr. 360 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 227 bnr. 595 (grunneier) frem til felles påkoblingspunkt.
Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 227 bnr. 360 og gnr. 227 bnr. 595 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Snippen frem til felles påkoblingspunkt.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	360, 595

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 227/360, 595:

Sted

Dato

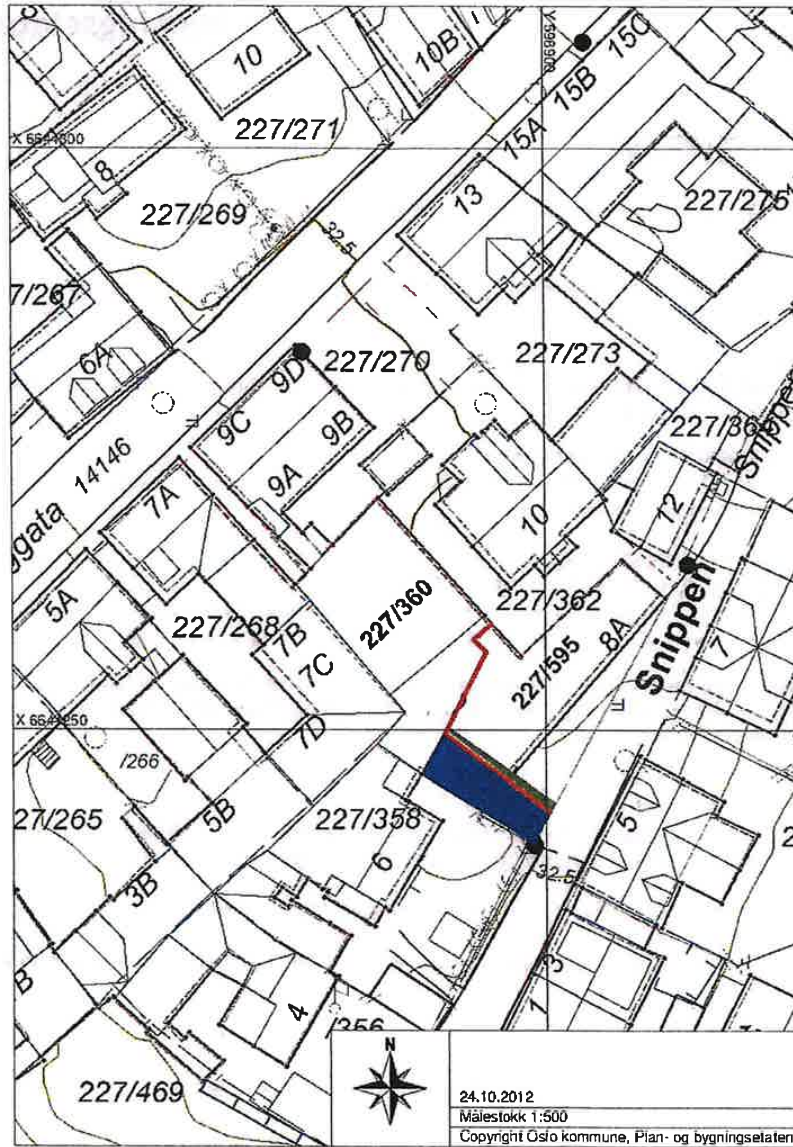
Uprising Developmen AS
Hjemmelshaver

Org.nr. 9 siffer

Oslo 20 Des 2012 *[Signature]* *996161048*

*EMMA
NORMAN*

Doknr: 643630 Tinglyst: 02.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



nr. 16473/19 les.
avsøkt

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 8Snippe gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskylt eller som følge av at avløpet hemmes av høvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

A/S MASKINOMSETNING

Oslo, den 16.18. 1965

A/S MASKINOMSETNING

Sten Jørdal
Skjøtteinnehaver

A/S MASKINOMSETNING

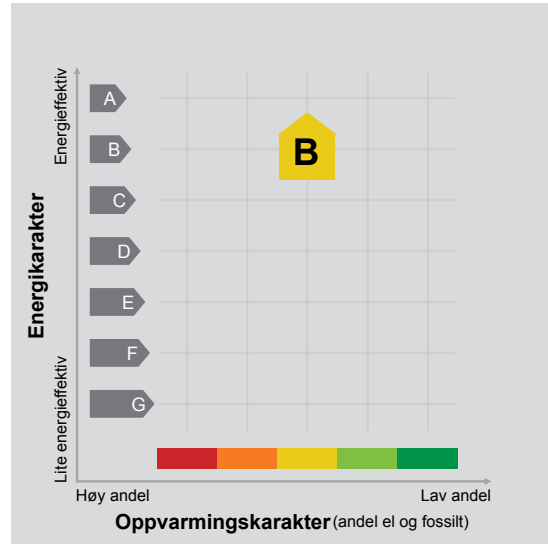
Sten Jørdal
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, / 19....

ENERGIATTEST

Adresse	Snippen 8B
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300301843
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19185
Dato	03.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Fyr riktig med ved**
- **Tiltak utendørs**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Snippen 8B
0566 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars BergeTelefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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 viderefordlet 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