

aktiv.



Toftdahls vei 3 Snr 1, 0681 OSLO

**Attraktiv 1/2-part av tomannsbolig
m/solrik hage**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520
E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 100 000,-
Omkostn.: Kr 178 850,-
Total ink omk.: Kr 7 278 850,-
Selger: Jorund Birgitte Dahl

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 124/124 kvm
Tomtstr.: 1163 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 83
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1009250007

Attraktiv 1/2-part av tomannsbolig

Velkommen til Toftdahls vei 3

Denne romslige halvparten av tomannsbolig ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Rognerud. Boligen er ideell for en liten familie eller den som ønsker ekstra plass – det er også mulighet for å kjøpe begge seksjonene og få hele tomannsboligen. Med en stor, solrik tomt får du en fantastisk hage, perfekt for både avslapning og aktivitet.

Kort om boligen:

- *Halvpart av tomannsbolig (1 etg)
- *Moderniseringsbehov - Gjør dette til ditt drømmehjem
- *Mulighet for å kjøpe begge seksjonene (hele tomannsboligen)
- *Stor, solrik tomt på 1163m²
- *Attraktivt boområde på Rognerud
- *Kort avstand til Bryn senter (200 meter)
- *Kort avstand til T-bane & buss
- *Nærhet til vakre turområder rundt Østensjøvannet & marka
- *Flott mulighet for deg som ønsker å skape et drømmehjem



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Bad, Wc, Hall, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Omklingsrom

Underetasje

BRA-i: 36 m² Bad - Hybel, Stue - Hybel, Soverom - Hybel, Boder, Badstue, Felles vaskerom, Felles gang, Felles bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Det er felles trapperom mellom 1. og 2. etasje, samt øvrige fellesarealer i bygningen.

Fellesarealet er ikke inkludert i BRA (bruksareal) og er derfor ikke målt som en del av det oppgitte arealet.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

1163 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flott opparbeidet tomt med gressplen, busker, planter og frukttrær. Det er brostensbelagt adkomstvei med varmekabler.

Tomten er eiet og brukes av begge seksjonene.

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og fint til med en sentral og attraktiv beliggenhet i et meget populært boligområde på Rognerud.

Skoler og barnehager:

Adressen sogner til Manglerud barne- og ungdomsskole, som bl.a. har international classes. Innen kort gangavstand ligger flere barnehager (Mangelberget, Tallberget, Treskeveien, Gårdstunet barnehager). Flere av disse har også egne friluftsavdelinger.

Shopping og service:

Nærmeste kjøpesenter er Bryn senter (200 m), med særdeles god matbutikk, klesbutikker, apotek, vinmonopol, treningssenter (EVO), legesenter, tannlege og forøvrig godt butikkutvalg.

Det er også kort gangavstand til Manglerud senter (700 m) med vinmonopol, stort butikkutvalg, helse- og servicetjenester og treningssenter (Fresh Fitness).

Off. Kommunikasjon:

Til Høyenhall T-bane er det ca. 650 m. Her er gåt-bane linje 1 og linje 4.

Til busstopp ved Bryn senter er det ca 300 meter. Her stanser 23 bussen, bussrute 4N, samt flybussen.

Det er ca. 12 minutter med T-bane til sentrum av Oslo.

Friluftsliv:

Rett i nærområdet ligger det dylliske Østensjøvannet med sitt yrende fugleliv og flotte turstier. Det er også kort avstand til Rognerudskogen. Der kan man leke, eller passere igjennom på vei til Manglerud idrettspark, eller til i Det er også utbygget en lekepark av Rognerud vel, der de minste barna kan møtes. Til Østmarka kan man gå langs turveier og skiløyper, eller ta bilen et par minutter. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Kultur og idrett/mosjon:

Bydel Østensjø har et rikt utvalg av aktivitetstilbud. Anleggene ved Manglerud idrettspark og Høyenhall skole byr på blant annet fotball, ishockey, innebandy, turn, basketball, aerobic, samt ny svømmehall. Manglerud/høyenhall skolekorps har et aktivt miljø. Det er speidersamlinger i det gamle stabburet på Manglerud gård

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Mangelberget barnehage

Tallberget barnehage

Treskeveien barnehage

Gårdstunet barnehage

Skolekrets

Manglerud skole

Offentlig kommunikasjon

Høyenhall T-bane 650 meter

Busstopp Bryn 300 meter

Bygningssakkyndig

Thomas Hovland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innhold

Kjeller: Bad - Hybel, Stue - Hybel, Soverom - Hybel, Boder, Badstue, Felles vaskerom, Felles gang, Felles bod

1 egt: Bad, Wc, Hall, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Omklingsrom

Standard

Boligen har en sjarmerende og innbydende atmosfære, med rikelig med naturlig lys som strømmer inn fra alle himmelretninger. Den har en eldre standard, og det må påregnes kostnader for oppgraderinger og modernisering.

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:

- Overflater på innvendig himling (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Badstue / Kjeller)
- Varme generelt (Badstue / Kjeller)

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar

Forhold som har fått TG3:

- Generelle opplysninger (Felles vaskerom / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
- Utvendig beslag – utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 105 000 – 210 000,-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV & Bredbånd fra Telia. Betales ved eget abonnement.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Boligen og tomten har meget gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner, samt peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 100 000

Kommunale avgifter

Kr 22 236

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1893,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 966 330

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 865 318

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», 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.

Boenheten

Eierbrøk

31/50

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 83, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Offentligrettslig pålegg

Plan og bygningsetaten har gitt et pålegg om riving av støttemur og tilbakeføring av tomt. Selger har klaget på vedtaket da støttemuren har vært der siden 1940, men senere fornyet da den gamle begynte å gi etter. Sak pågår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1923/993506-1/105 16.03.1923 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 148 BNR: 83

1930/902264-1/105 05.12.1930 BESTEMMELSE OM VEG

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 148 BNR: 83

1935/990467-1/105 04.01.1935 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.01.2025 17:45 – Sist oppdatert 16.01.2025 17:39

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 148 BNR: 83

1971/13790-1/105 13.08.1971 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 148 BNR: 83

2023/144411-1/200 08.02.2023

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Pålegg om retting og illegging av tvangsmulkt jf. plan-og bygningsloven § 32-3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Iht. Omslagsmappen til byggesaksmappen er det påført 19.12.1924 at "ferdigattest kan utstedes". Det er utstedt ferdigattest på tilbygg 24.05.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan datert 04.02.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser S-4220. Eiendommen ligger i kort avstand fra Bryn senter. Her er det vedtatt påbygging av eksisterende bygningsmasse. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461222>

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

177 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

178 850 (Omkostninger totalt)

194 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 278 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 294 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 297 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 178 850

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 30.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

14.03.2025

Huset og hagen











Plantegning 1 etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Stuen



Boligen har en koselig stue med peis



Stuen har godt med lysinnslipp



Det er god plass til sofagruppe og spisestue m.m.



Stuen er inndelt i flere soner hvorav spisestuedelen originalt var et soverom.



Påbygget mot sydsiden kan evt. også inndeles til et spiserom eller tv-stue.



Spisestue eller evt. soverom

Kontor



Ved utgang til terrassedelen er det etablert praktisk kontor



Rommet har skyvedørgarderobe.

Terrasse



Terrassen ligger relativt godt skjermet for innsyn



På terrassen kan du nyte solen ettermiddag og kveld på sommerstid



Boligen har en stor terrasse med gode solforhold

Kjøkken



Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter.



Kjøkkenet har enkelte glassfronter i overskap og belysning under overskap.



Heltre benkeplate og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til pipeavtrekket



Spisestuen ligger ved kjøkkenet og har god plass til bord og stoler m.m.

Soverom

Fra hovedsoverrommet er det god med lagring i tilknyttet bod/Walk-in-closet



Baderom

Separat toalettrom



Gang



I gangen er det praktisk garderobeskap.



samt plass til ytterligere møblering

Plantegning kjeller



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Hybeldel



Kjellerstue (Ikke godkjent)



Det er utgang fra kjellerstuen og ut i hagen

Baderom kjeller

Praktisk dusjløsning



Badstue



Badstue i kjeller

Det er godt med boder i kjeller, samt felles vaskerom



Vedlegg

TOFTDAHLS VEI 3, 0681 OSLO

Gnr: 148 Bnr: 83 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Thomas W. Hovland

Dato befaring: 06/02/2025
Utskriftsdato: 25/02/2025
Oppdragsnummer: 98521
Referansenr:

THOMAS HOVLAND
90883434
twh@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98521>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Tomannsbolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1924, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er med eldre standard, kostnader for oppgradering må påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

1998:

- Gjort om deler av kjelleren til hybel. Ikke godkjent eller byggesøkt.

2015:

- Ny felles ytterdør.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendig himling (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Badstue / Kjeller)
- Varme generelt (Badstue / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Felles vaskerom / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*
- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 105 000 - 210 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jorund Birgitte Dahl
 Takstmenn: Thomas Hovland
 Befaring/tilstede: Eiers representant: Jorund Birgitte Dahl ,Takstmann: Thomas Hovland

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 Tilknytning vann: Offentlig via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 148 Bnr: 83 Seksjon: 1
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1162 m²
 Eierbrøk seksjon: 1/1
 Hjemmelshaver: Jorund Birgitte Dahl
 Adresse: Toftdahls vei 3, 0681 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/02/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	04/02/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Godkjente plantegninger	06/02/2025	Godkjente plantegninger for deler av boligen er mottatt, se punktet "Lovlighet" for nærmere beskrivelse.			

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1924

Arealer NS3940:2023 (m ²)					
Etasje	BRA (bruksareal)			Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)		
Kjeller	36	0	0	36	0
1. etasje	88	0	0	88	26
Sum bygning:	124	0	0		26

Sum BRA: 124

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad - Hybel, Stue - Hybel, Soverom - Hybel, Boder, Badstue, Felles vaskerom, Felles gang, Felles bod		
1. etasje	Bad, Wc, Hall, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Spisestue, Omkleddningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Det er felles trapperom mellom 1. og 2. etasje, samt øvrige fellesarealer i bygningen. Fellesarealet er ikke inkludert i BRA (bruksareal) og er derfor ikke målt som en del av det oppgitte arealet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 114 m². S-rom: 10 m².

Enebolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Innvendig trapp i trekonstruksjon.
Fellesarealer kjeller:
- Gang.
- Felles bod
- Vaskerom

Felles arealer utenhus:
- Bod under inngangsparti.
- Redskapsbod plasser i hagen.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Tomannsbolig av eldre dato og bestående vertikal seksjonsdeling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger: Hentet fra Planinnsyn, Oslo kommune, (19.02.2025)
- Det foreligger ferdiggattest for tilbygg, datert (24.05.1974)
- Kun godkjente plantegninger for tilbyggets 1. etasje er tilgjengelige. (24.05.1974)
- Balkongen i 2. etasje er søkt om, godkjent og samsvarer med godkjente tegninger. (13.01.1994)

Avvik fra godkjente tegninger.

Kjeller

- Bad, stue og soverom er ikke på godkjente plantegninger.
- Bod under innbygget balkong er ikke på godkjente tegninger.
- Rullerom fremstår som bod.
- Brenselrommene fremstår som boder.
- Bryggerhus fremstår som vaskerom.

1. etasje

- Veranda er ikke godkjent og avviker fra godkjente byggetegninger.

2. etasje

- Bad, WC, hall og soverom er ikke på godkjente plantegninger.

Lysinfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

En helhetlig vurdering av byggets lovlighet er gjennomført, der det er tatt hensyn til de godkjente tegningene og hvordan bygget fremstår i dag. Dette omfatter en vurdering av både avvik fra godkjente plantegninger og oppfyllelse av tekniske krav, herunder lysinnfall, takhøyde og arealstandarder. Vurderingen gir et samlet bilde av byggets samsvar med gjeldende regler og forskrifter på tvers av seksjonene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

2023:

Tilsynsrapport på pipeløp fra brann og redningsetaten , Oslo kommune. Datert: 19.09.2023.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Støpt grunnmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.	
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Malt og ubehandlet betong gulv i råkjeller forøvrig. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og bod.	
Tilstandsvurdering:	Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har generelle ujevnheter, noe som er forventet for denne type konstruksjon. Det er målt høydeforskjeller på over 10 mm flere steder, og TG 2 er gitt på bakgrunn av det generelle nivået av ujevnheter. Dersom det skal legges overflater, bør det påregnes utjevning, for eksempel ved flytsparkling. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.	TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er observert synlig utvendig fuksikring på deler av grunnmuren. I følge eier er drenering og utvendig fuksikring skiftet i 2001.

Forhold rundt drenering, fallforhold og bortledning av takvann rundt grunnmur er kontrollert, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Terreng bestående av skrånende landskap.

Tilstandsvurdering: Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

På befaringstidspunktet var deler av terrenget tildekket med snø, noe som begrenset muligheten for fullstendig vurdering. Det er imidlertid registrert fall mot bygningen enkelte steder, og det er derfor gitt TG 2.

Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, noe som kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Det er funnet indikasjoner på fukt ved overflatemålinger av vegger i kjelleren.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig trekledning har en forventet levetid på 40–60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, ifølge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen nådd mer enn halvparten av sin maksimale levetid, og det er registrert normal slitasje samt sprekkdannelser i panelet.

Det er ikke påvist luftespalte bak trepanelet, til tross for krav om gjennomgående lufting for å sikre tilstrekkelig uttørring av konstruksjonen. I tillegg er det observert at spikere enkelte steder er slått for langt inn i panelet, noe som kan skape uheldige vannfeller. Det er heller ikke registrert musebånd bak kledningen, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

De observerte forholdene medfører økt risiko for fuktproblematikk og skader i både kledningen og ytterveggskonstruksjonen. På bakgrunn av disse observasjonene er det gitt TG 2.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiget utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i trapperom.

Tilstandsvurdering: Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	<p>Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå, da høyden på taket ikke tillot bruk av stige i henhold til Taksering Norges HMS-retningslinjer. I tillegg tillater ikke retningslinjene befarings av skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is. På befaringsstidspunktet var taket dekket med snø, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en nærmere inspeksjon.</p> <p>Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringsen.</p> <p>I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.</p>

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er observert at nedløpsrør har kun utkast på tomt og ikke er ført til drenerør. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren, og det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader.</p> <p>Beslag, takrenner og nedløp vurderes som eldre og har tegn til slitasje i forhold til forventet levetid.</p> <p>Videre er det ikke montert takstige til pipen, noe som kan hindre forsvarlig feiing. For å sikre tilgang til pipen bør det etableres en godkjent adkomstløsning.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på taket over inngangspartiet. Dette medfører økt risiko for at snø og is kan falle ned, noe som kan føre til personskader og skader på bygningsdeler. Samlet sett vurderes dette som en kritisk sikkerhetsrisiko, og det gis derfor TG 3.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-10 000,-

TG: 3

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre fra kjeller til 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje samt nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt til felles trapperom.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Kjeller:
Isolert ytterdør.

1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt inn til seksjonen.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1993.

Tilstandsvurdering:

Dørene er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:

Kjeller:
- Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerkning, med enkelt glass i koblet utførelse.

1. etasje:
Stue:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984, 2012 og 2020.

Spisestue:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1982.
- Blyglassvindu fra 2020.

Kjøkken:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Soverom:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Kontor:
- Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerkning.

Omkledningsrom:
- Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerkning.

Bad:
- Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerkning.

Tilstandsvurdering:

Vinduene i boligen varierer i alder, med enkelte av eldre dato. Eldre vinduer har generelt høyere varmetap og lavere isolasjonsevne, samt økt risiko for punktering, fuktinntrengning og skader. Det ble registrert enkelte vinduer som er harde å åpne/lukke og har behov for justering.

På badet er vinduet plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet over tid.

Flere vinduer er uten datomerkning, men fremstår som noe eldre. Selv om det finnes nyere vinduer på kjøkken og soverom, gis TG 2 i en helhetsvurdering basert på alder, normal bruksslitasje og funksjonalitet.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Dører til bod er enkle boddør av tre med massiv eller lett konstruksjon. 1. etasje: Folde dør til omkleddningsrom og kjøkken fra entré. Eldre teak dører forøvrig
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvoverflater i kjeller er hovedsakelig vurdert under punkt "Gulv på grunn" 1. etasje: Vegg til vegg teppe i soverom. Gulvbelegg forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Malte og ubehandlet betong overflater i råkjeller. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i hybel. 1. etasje: Tapet i soverom. Pusset og malte overflater i wc. Malt glassfiberstrie forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	<p>Kjeller Malt og ubehandlet panel. Himlingshøyde ca. 1,90 m målt i hybel. Himlingshøyde ca. 2,00 m målt i gang.</p> <p>Arealbestemmelser/målereglene: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.</p> <p>1. etasje Sparklet og malte plater i vindfang i stuen. Malte plater i himling i stue. Takessplater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stue og entré. Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i kontor.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.</p>

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	<p>Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke plassert i gang i kjeller.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Pipen er av eldre teglsteinskonstruksjon, og det bør påregnes at slike piper på sikt har behov for rehabilitering. Feieluken, som er av eldre utførelse i metall, viser tegn til korrosjon og slitasje, og det er registrert sprekker og avskalling i omkringliggende murpuss. Dette kan medføre redusert tetthet og økt risiko for sotlekkasje eller røykgassutslipp.</p> <p>Eldre piper kan ha svekket innvendig struktur som følge av langvarig eksponering for sot, fukt og temperaturbelastning. Det anbefales derfor en faglig vurdering av pipens tilstand, inkludert feielukens funksjonalitet og tetthet.</p> <p>TG 2 gis på grunn av nevnte forhold.</p>

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller. Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av kjøkken var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i stue,bad og soverom i hybel. Vann til vann varmpumpe, montert i vaskerom i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det er ikke fremvist service på varmpumpe. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg og himling på bad,wc og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekkventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Det mangler luftespalte under dør til våtrom. Nevnte forhold medfører begrenset tilluft og sirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Varmekablene er ikke testet under befaring da de var avslått, og ikke tidsmessig mulig å funksjonsteste. Ifølge eier virker varmekablene. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Funksjon og trekkforhold er ikke vurdert. Tilstandsvurdering er basert på visuell observasjon. For eldre ildsteder anbefales det kontroll av tilkobling til skorstein, røykrør og brannsikring.

TG 2 er gitt på grunn av alder og forventet bruksslitasje.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2014, montert i felles vaskerom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap ved vask. Heltre benkeplate og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til pipeavtrekket. Opplegg for oppvaskmaskin.

Eldre kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hall, ca. 26 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i utskårne rekkverksspiler.

Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Terrassen var dekket med snø på befaringstidspunktet, noe som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon. Det er registrert sprekkdannelser i terrassebord, samt generelle tegn til slitasje på overflatene. Dimensjonering av bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

På bakgrunn av alder, normal bruksslitasje og registrerte skader i overflatematerialet, gis TG 2.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i entré.
Skyvedørgarderobe i kontor.
Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddingsrom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med skrusikringer, montert i trapperom i 2. etasje.
Anleggets alder er ukjent.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget.

Det elektriske anlegget vurderes som eldre og har passert en vesentlig del av sin forventede levetid

Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, i henhold til NTIFs retningslinjer. Da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne vurdere det elektriske anlegget.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Badstue, Kjeller

Overflater på innvendig himling - Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Panel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Badstue, Kjeller

Beskrivelse: Gulvbelegg.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Varme generelt – Badstue, Kjeller

Beskrivelse:	Badstuen er utstyrt med en elektrisk badstuovn av eldre type, montert på vegg. Ovnen har steinmagasin og manuell betjening via bryterpanel på fronten.
Tilstandsvurdering:	Badstuovnen ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Det foreligger ingen opplysninger om alder, bruk eller vedlikehold. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Felles vaskerom, Kjeller

Generelle opplysninger – Felles vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerommet er plassert i kjeller og har en enkel utførelse. Rommet har murvegger og et støpt betonggulv. Det er ikke synlig dokumentert fuktsikring eller membran på gulv eller vegger, og rommet er ikke spesifisert som et våtrom i tilgjengelig dokumentasjon.

Konstruksjon og overflater:

Veggene består av mur, ubehandlet, og fremstår med normal bruksslitasje. Gulvet er av grovstøpt betong, og har enkelte ujevnheter og spor etter tidligere bruk. Himlingen har eksponerte rørføringer og elektriske installasjoner.

Ventilasjon og lysforhold:

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via et kjellervindu. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk, og luftutskiftningen vil derfor i stor grad avhenge av vinduets funksjonalitet.

Installasjoner og utstyr:

Rommet er utstyrt med en eldre utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin med tilhørende avløp. Det er montert en varmtvannsbereder i rommet, og det elektriske opplegget varierer i alder. Rørføringer og installasjoner er synlige og følger vegger og tak.

Generelle vurderinger:

Vaskerommet fremstår som et funksjonelt rom med en enkel standard, tilpasset bruken som vaskerom. Det er ikke kjent om det er etablert spesifikke tiltak for fuktsikring utover naturlige avtrekk. Rommets utførelse tilsier at det er tiltenkt bruk til klesvask, men ikke nødvendigvis utformet i henhold til kravene for våtrom.

Tilstandsvurdering: Det er ikke dokumentert vann tett sjikt på gulv eller vegger, og vaskerommet oppfyller dermed ikke dagens krav til våtrom. Rommet fremstår som funksjonelt, men for fortsatt bruk som vaskerom må tettesjikt etableres på nytt. Oppgradering er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og drenering. Vaskerommet er en del av fellesarealet og det må derfor anses som delt eie og kostnader rundt oppussing må avklares med seksjonseier. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2006.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.	
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Badet er pusset opp, men det beholdt gammelt sluk uten klemring. Generelt ansees ikke dette som en fagmessig løsning. Dette medfører stor risiko for lekkasje i overgang sluk/membran. Bruk av badet forutsetter at sluket til enhver tid holdes rengjort. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 2.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Våtromstapet.	
Tilstandsvurdering:	Det kan ikke konstateres at det er brukt godkjente våtroms produkter på badets vegg overflater. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og at vannnett sjikt ikke kan konstateres. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar og servant i helstøpt plate,	
Tilstandsvurdering:	Det er observert mindre krakelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2





Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250007	
Selger 1 navn	
Jorund Birgitte Dahl	
Gateadresse	
Toftdahls vei 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0681
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	5
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	dnb
Polise/avtalnr.	00021706265

Document reference: 1009250007

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 fra separat toalett i etasjen over i 2020. Utbedret av Polygon.

Initialer selger: JBD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2010 utbedring av område rundt pipe utvendig tak

Arbeid utført av

Drogseth blikkenslageri

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Råkjeller etter utbygging 1972 omgjort til beboelige rom 1993.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Forslag om ny småhusplan

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

Nei Ja

Beskrivelse

Støttemur mot nord p.t. ikke godkjent. Sak om godkjenning i ettertid ligger til behandling hos pbe. Søkt av Boliginstituttet v/ murmester/taksmann Narve Helle.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1009250007

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.

Document reference: 1009250007

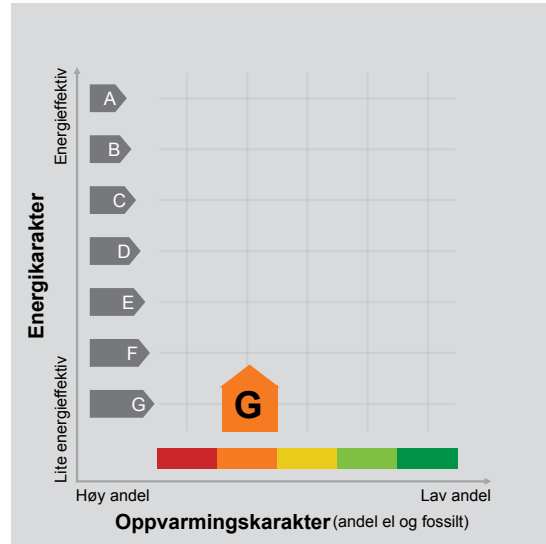
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorund Birgitte Dahl	034b040faa38fc47c900b0 6efc7cb824b666186f	05.02.2025 07:23:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250007

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Toftdahls vei 3
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80338953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73815
Dato	30.01.2025



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

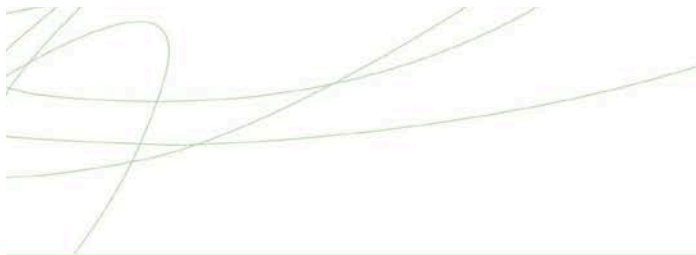
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

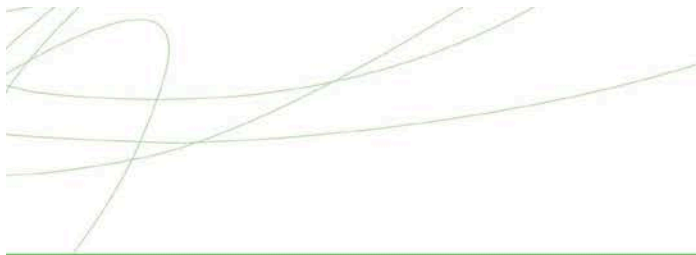
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolereres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 utskifning 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

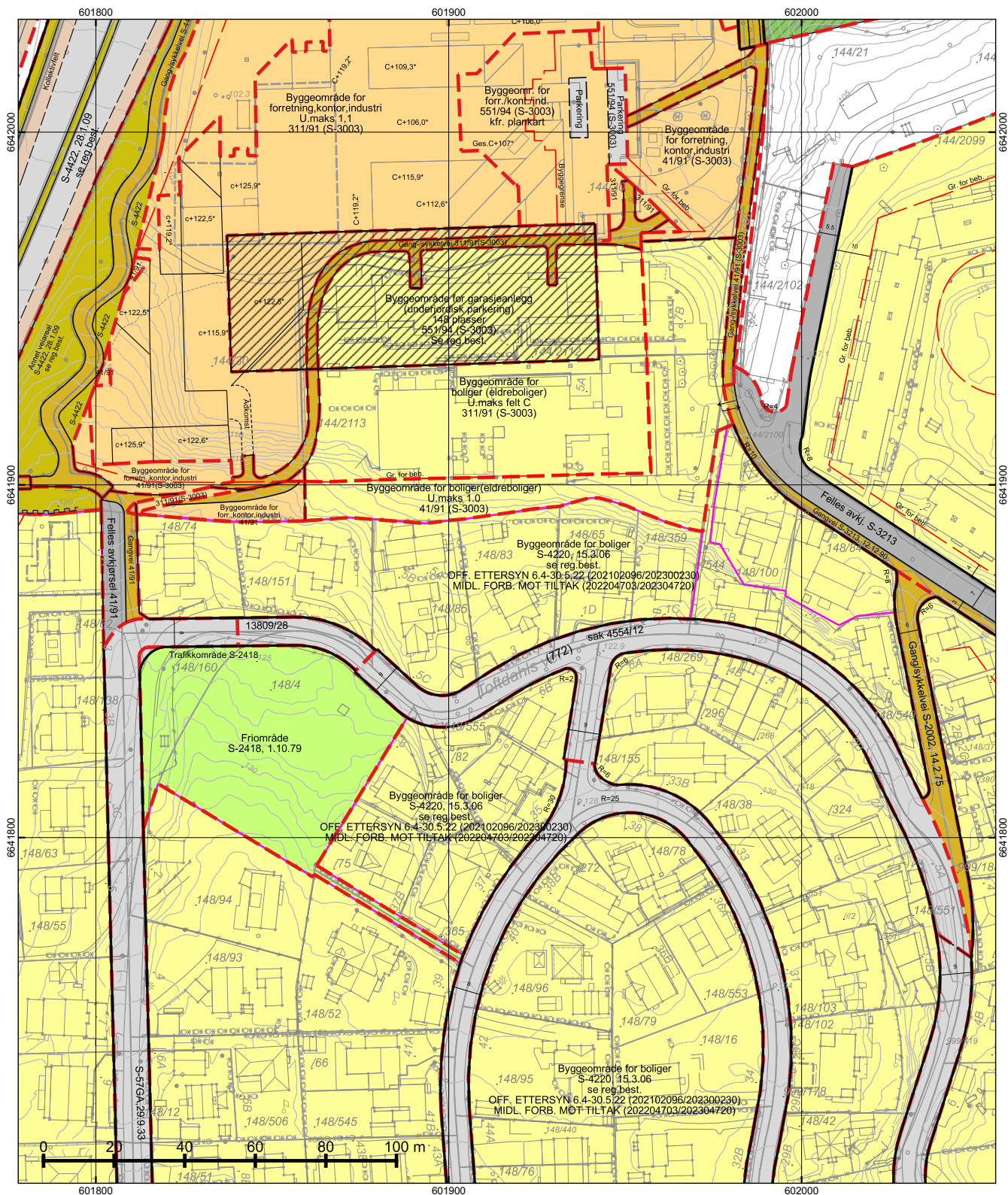
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.02.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

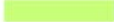

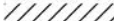



























Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 138063/ 86504942	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV
Adresse: TOFTDAHLS VEI 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/83	

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
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rune Herberg
TOFTDAHLS VEI 3

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504942
8286930

Vår ref (Saksnr):

Dato: 04.02.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 83

Vi viser til bestilling av 20250204 for TOFTDAHLS VEI 3.

GNR. 148 BNR. 83

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1913.

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

1163 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



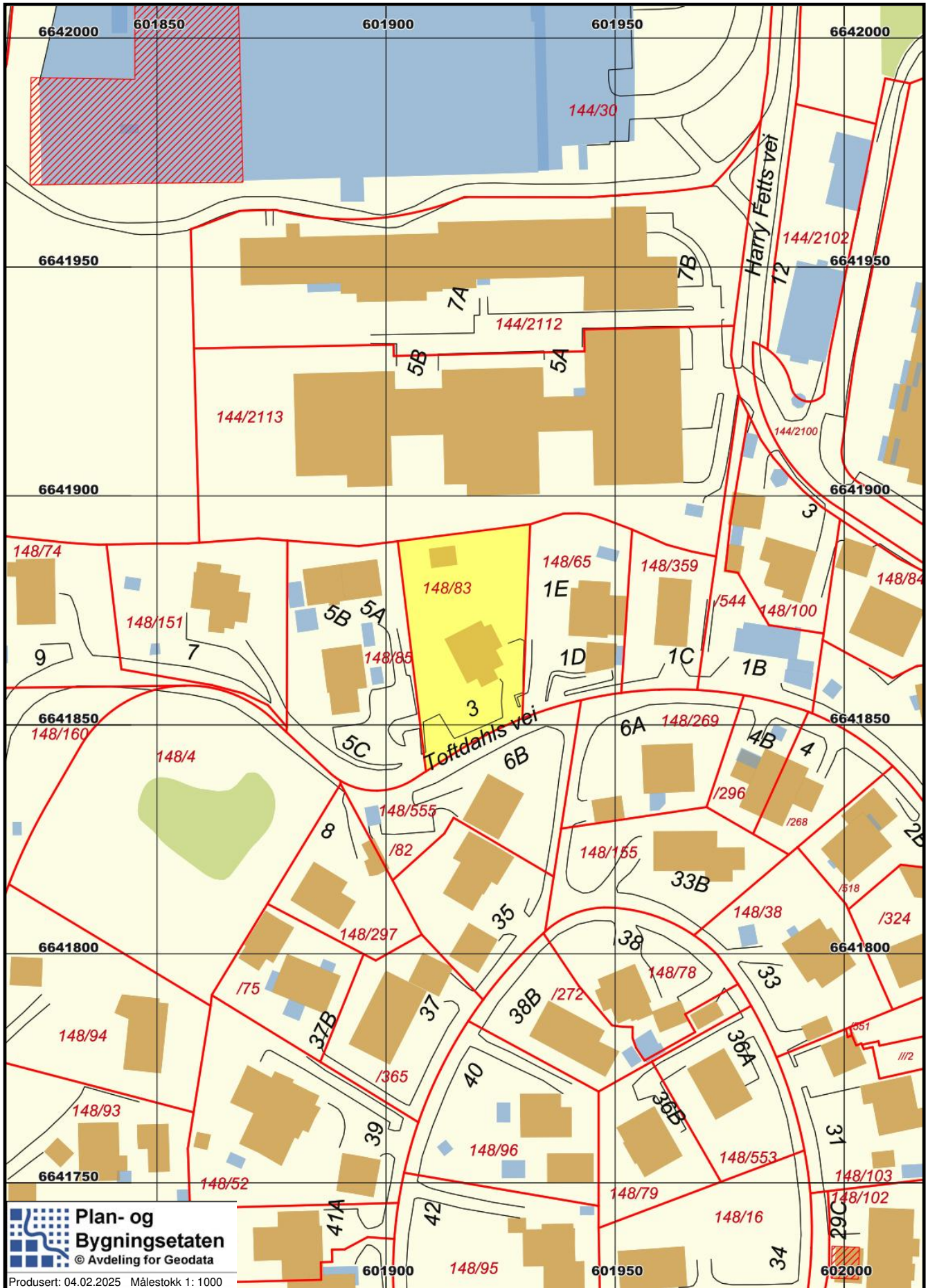
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
[Org.nr.](#): 971 040 823 MVA





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Toftdahls vei 3 Snr 1
0681 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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