



aktiv.

Holmlia Senter vei 7, 1255 OSLO

**Pen 4/5 roms selveierleilighet
beliggende i 1. etg. med balkong,
hage og garasjeplass med lader
for el-bil**



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østsjælland/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 135 090,-
Omkostn.: Kr 140 067,-
Total ink omk.: Kr 5 165 157,-
Felleskostn.: Kr 7 978,-
Selger: Qasim Ahmed Anwar

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total: 96/101 m²
Tomtstr.: 27960.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 70
Snr. 64

Oppdragsnr.: 1009240052

Pen 4/5 roms selveierleilighet med garasje plass

Pen 4/5 roms selveierleilighet beliggende i 1. etg. Leiligheten har god beliggenhet på Holmlia med nærhet til bl.a. offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker, noe som gjør dette til en attraktiv bolig med mange muligheter.

Boligen:

Garasje plass med lader for el-bil

Balkong på 7 m²

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter

Varmtvann og fyring med A-konto

Tilgang til hagedel

Store, flotte grøntområder med lekeplass

Gangavstand til Holmlia stasjon og senter

Meget populært og attraktivt boligområde

Hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/fjeldlund>

Styreleder informerer om de på neste årsmøte ønsker å vedta at felleskostnader på denne seksjonen kan reduseres med ca. kr. 565,- per. mnd. Kontakt megler/se salgsoppgave for ytterligere informasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	37
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27960.8 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Fra leiligheten er det adkomst til hagedel. Dette er fellesareal, men selger informerer om at det i praksis er han som disponerer arealet og står for vedlikehold som klipping av gress.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Holmlia med Holmlia Senter som nabo. Holmlia senter er et trivelig nærsenter med diverse servicetilbud. Du har blant annet dagligvarebutikker,

vinmonopol, blomsterbutikk, frisørsalong, apotek, lege m.m. Det er kort vei til flere barnehager og skoler i nærområdet. Ca ett minutt gange til Holmlia stasjon med flere buss og togavganger. Reisetid med tog til Oslo S er ca. 12 minutter.

Adkomst

Offentlig adkomst

Bebyggelsen

Primært blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Qasim Amjid Perveez

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hvite vinduer byttet i regi av samiet. Hoveddør av eldre årgang. Malt på innsiden med hvit farge. Terrasse -og hagedør fra 2017 byttet i regi av sameiet.

Innhold

1. etg.: Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4. Ekstern bod samt garasjeplass.

Utenfor soverom 4 (som ikke er godkjent som soverom men regulert til bod) er det tilgang til hagedel. Dette er fellesareal, men selger informerer om at det i praksis er han som disponerer arealet og står for vedlikehold som klipping av gress.

Standard

Eiendommen har fire soverom (en bod som brukes som soverom), stue, kjøkken, gang og bad. De fleste overflatene er rene og i god stand etter oppussing fra 2017 og fra begynnelsen av 2023, utført av både eieren selv og profesjonelle tjenesteleverandører innen rør- og elektroarbeid (eier har dokumentasjon). Det finnes ingen bildebevis av oppussingen og de gjennomførte tiltakene, noe som er viktig å ha som dokumentasjon, men det er viktig å nevne at oppussingen i 2017 skjedde i forbindelse med vannlekkasje, og forsikringen (Gjensidige) ref. eier har all dokumentasjon og kan fremskaffes om det er nødvendig. På kort sikt kan tekniske installasjoner som rør (avløp), elektro og ventilasjon trenge inspeksjon, men eiendommen fungerer med dagens tilstand. Selger har i etterkant av befaringen malt vegger og gjort mindre kosmetiske oppgraderinger, men disse endringene er ikke hensyntatt i denne rapporten da alle tiltakene ble gjennomført etter befaringsdato. Det medfølger en parkeringsplass.

Innvendig:

Gulv: Laminat skiftet i forbindelse med vannskade i regi av forsikring. Vegger: Består

av malte overflater. Konstruksjon i både betong og gips. Himling: Malt i hvitt farge. antatt konstruksjon av betong. Antatt betongdekke. Ukjnet om det utført radonmålinger. Dører: Profilerte dører med kombinasjon både med og uten glass.

Bad

Badet ble renoverert pga. vannlekkasje. Alle arbeider ble utført regi av forsikringselskapet. Vegger: Fliser fra 2019, mørk farge. Himling: fast med lys i taket. Badet ble pusset opp i regi av forsikringem i 2019 (gjensidige). Det er dusjkabinett derav ikke mulig besikte sluket. Innredning: servant med vegghengt skap både under og ved siden med speil i midten. Tiluft gjennom tilluftsspalte og avtrekk via byggets fellesavtrekksksnal. Bunnsvill i metall. Satte pigger i veggen mot badet.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble renovertert 2019 i forbindelse med vannskade i leiligheten. Fronter ble igjen skiftet på reklamasjon i 2023 pga. svelling. Kjøkkenet ble montert av firma xx... Merke: Eposc-kjøkken Selger har en pågenende reklamasjonssak med kjøkkenleverandør og følger det opp. Avtrekksvifte/hette fra 2019 av typen Flexit.

Tekniske installasjoner:

Vannrørene i leiligheten ble skiftet i regi av vannskaden. Installasjoner er kombinasjon av skjule og synlig. Stengekran lokalisert i vannsjakt ved toalettet. Avløpsrør innvendig i leiligheten ble skiftet inregi av renoveringen. Tiluftspalte over vinduene, avtrekk via kjøkkenet. Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme, og radiatorer og termostater er nye ref. eier Anlegget er sv eldre årgang, men sikringene har på ett tidspunkt blitt skiftet fra skrusikringer til automatsikringer. Anlegget ble pålagt kontroll fra offentlige myndigheter (hele sameiet). Alle feilmog mangler som ble avdekket inregi av kontrollen ble utbedret av el installatør på bestilling av eier.

Utvendig:

Hvite vinduer byttet i regi av samiet. Hoveddør av eldre årgang. Malt på innsiden med hvit farge. Terrasse -og hagedør fra 2017 byttet iregi av sameiet. Balkong med tilgng til bod. Balkongen har overflster av nyere tid, men ukjent nøyaktig årstall. Betongdekke med fasade og rekkverk i aluminum/metall. Rekkverkhøyde ca. 1 m.

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

Fjeldlund sameie har en avtale med Telia på leveranse av en grunnpakke som omfatter TV og bredbånd. Alle spørsmål i forbindelse med bruk av denne avtalen skal rettes til Telia. Kontaktinformasjon til Telia: 924 05050 eller telia.no.

Parkering

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med lader for el-bil.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82008084

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme, og radiatorer og termostater er nye ref. eier.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 890 000

Formuesverdi primær

Kr 1 206 973

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 586 498

Formuesverdi sekundær år

2022

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

98/17326

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2.619,- pr. md.

Kapitalkostnad (vinduslån) kr 1.227,03,- pr. md.

Kapitalkostnad (garasjelån) kr 422,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 489,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 1.721,- pr. md.

Oppvarming kr 1.350,- pr. md.

Parkering i garasje kr 150,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7.978,03,- pr. md.

Sitat styreleder:

Det ble altså benyttet en fordelingsnøkkel basert på forbruk av varmt tappevann. Dette er en ordning sameiet nå ønsker å endre og dette vil bli behandlet på sameiets årsmøte 20.06.24. Ved et positivt vedtak vil seksjon 64 HSV7 få redusert sin andel av kommunale avgifter fra dagens 1721 p.r. måned til 1156 p.r. måned. Merk at kommunale avgifter er skilt ut som egen linje på faktura for felleskostnader og justeres i takt med endringer i kommunale avgifter".

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 978

Andel Fellesgjeld

Kr 135 090

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 13 781

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Fjeldlund Boligsameie

Organisasjonsnummer

975590119

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Fjeldlund Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Holmlia Senter Vei 5.

Sameiet består av 197 boligseksjoner og 1 næringseiendom i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 3. mai 1984, og endring 16. mars 2001.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom men, gnr. 185 bnr. 70 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1:

Bank: Nordea

Lånenummer: 6030.80.63286

Nominell rente: 8,6 %

Innfrielsesår: 2025

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.04.2024: 607 410 kr

Andel av saldo: 3 367 kr

IN-ordning: Nei

Lån 2:

Bank: DNB

Lånenummer: 1213.39.21603

Nominell rente: 7,75 %

Innfrielsesår: 2028

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.04.2024: 5 395 216 kr

Andel av saldo: 59 347 kr

IN-ordning: Ja

Lån 3:

Bank: DNB

Låne­nummer: 1636.41.22091
Nominell rente: 7,8 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.09.2023: 1 273 635 kr
Andel av saldo: - kr
IN-ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 185, bruksnummer 70, seksjonsnummer 64 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/70/64:

29.07.1983 - Dokumentnr: 21750 - Erklæring/avtale

Div. bestemmelser vedr. ledningsnett, adkomst, ubebygget areal m.v.

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1983 - Dokumentnr: 37106 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1998 - Dokumentnr: 27049 - Bruksrett

Bruksrett til boder.

Rettighetshaver: Holmlia Senter Sameie II.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om kummer o.l.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om kommunale installasjoner

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2013 - Dokumentnr: 1106528 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 21149 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/17160
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 195 SEKSJONER

16.03.2001 - Dokumentnr: 15043 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/17160

16.03.2001 - Dokumentnr: 15043 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 64
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/17326

12.01.1999 - Dokumentnr: 1526 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:485 Bnr:1

05.08.2021 - Dokumentnr: 958758 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:35 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:81 Snr:12

Adkomstrett for brann-og redningsetaten, ambulansetransport og Renovasjonsetaten i
Oslo kommune

Gjelder til 17.06.2025

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig.

Adgang til utleie

ed utleie skal seksjonseier senest 14 dager før innflytting melde skriftlig til styret hvem som er leietaker og hvor mange som skal bebo leiligheten. Seksjonseier må sammen med sin leietaker møte personlig hos styret for at styret skal godkjenne utleieforholdet. Alle forsinkelser vil bli belastet med 100 kr pr. dag. Ved hvert fremleieskifte blir eier belastet med et fremleiegebyr på kr 250,- som skal dekke sameiets utgifter i forbindelse med fremleieskiftet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000,- (Prisantydning)

135 090,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 627,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 890 000,00))

140 067,- (Omkostninger totalt)

5 165 157,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 067

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

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

Salgsoppgavedato

08.05.2024













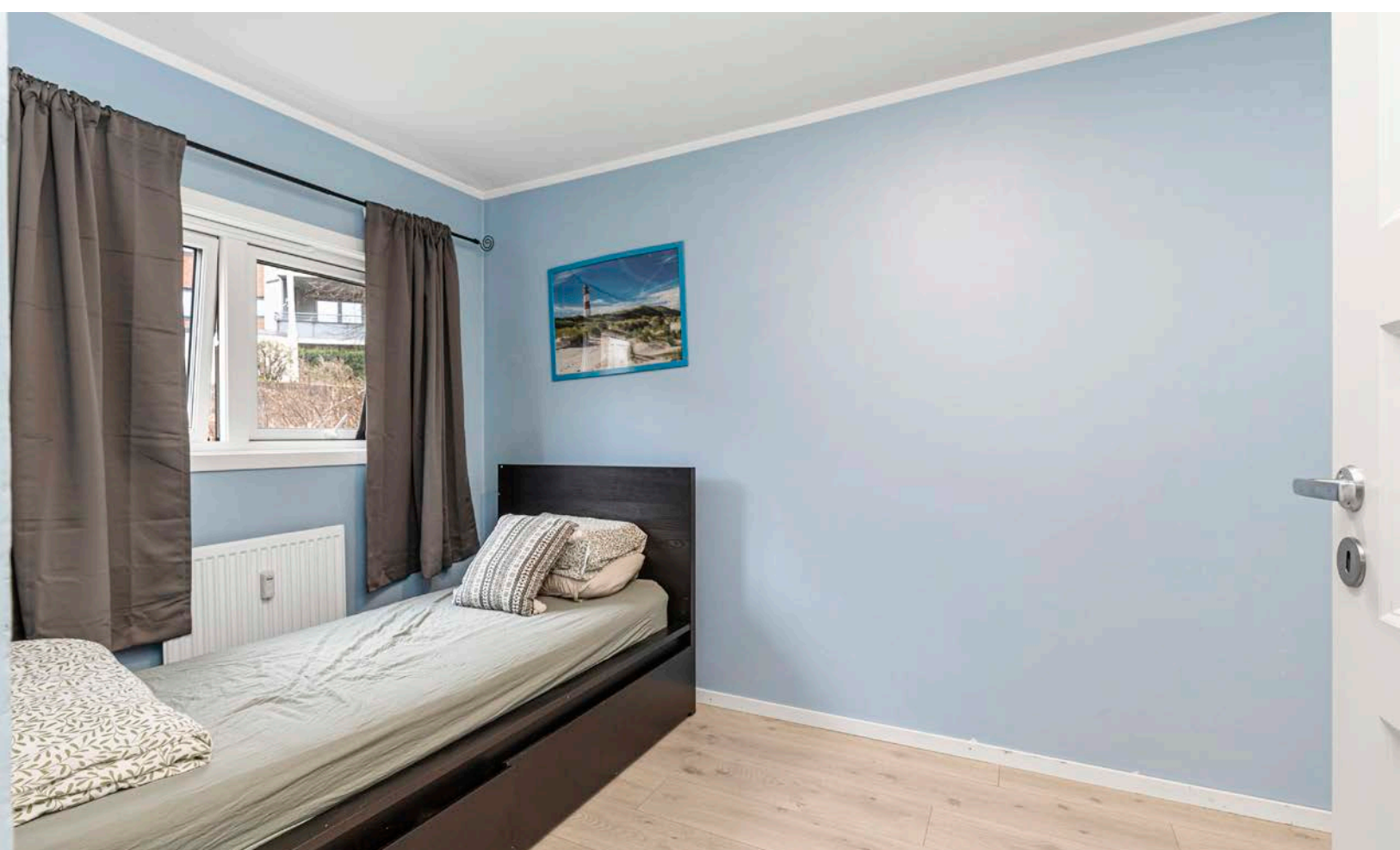






















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Holmlia Senter vei 7, 1255 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 70, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 26.04.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 14222-1018

Referansenummer: HF1624

Autorisert foretak: QAP Consulting AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Qasim Amjid Perveez

qasim.perveez@outlook.com

410 05 375



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har fire soverom (en bod som brukes som soverom), stue, kjøkken, gang og bad. De fleste overflatene er rene og i god stand etter oppussing fra 2017 og fra begynnelsen av 2023, utført av både eieren selv og profesjonelle tjenesteleverandører innen rør- og elektroarbeid (eier har dokumentasjon). Det finnes ingen bildebevis av oppussingen og de gjennomførte tiltakene, noe som er viktig å ha som dokumentasjon, men det er viktig å nevne at oppussingen i 2017 skjedde i forbindelse med vannlekkasje, og forsikringen (Gjensidige) ref. eier har all dokumentasjon og kan fremskaffes om det er nødvendig. På kort sikt kan tekniske installasjoner som rør (avløp), elektro og ventilasjon trenge inspeksjon, men eiendommen fungerer med dagens tilstand. Selger har i etterkant av befaringen malt vegger og gjort mindre kosmetiske oppgraderinger, men disse endringene er ikke hensyntatt i denne rapporten da alle tiltakene ble gjennomført etter befæringsdato. Det medfølger en parkeringsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 0

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hvite vinduer byttet i regi av samiet.
Hoveddør av eldre årgang. Malt på innsiden med hvit farge.
Terrasse -og hagedør fra 2017 byttet iregi av sameiet.
Balkong med tilgng til bod. Balkongen har overflster av nyere tid, men ukjent nøyaktig årstall.
Betongdekke med fasade og rekkverk i aluminium/metall.
Rekkverkhøyde ca. 1 m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat skiftet i forbindelse med vannskade i regi av forsikring.

Vegger: Består av malte overflater. Konstruksjon i både betong og gips.

Himling: Malt i hvitt farge. antatt konstruksjon av betong.
Antatt betongdekke.
Ukjnet om det utført radonmålinger.
Dører: Profilerte dører med kombinasjon både med og uten glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ble renovert pga. vannlekkasje. Alle arbeider ble utført regi av forsikringselskapet.
Vegger: Fliser fra 2019, mørk farge.

Himling: fast med lys i taket.

Badet ble pusset opp i regi av forsikringem i 2019 (gjensidige). Det er dusjkabinett derav ikke mulig besikte sluket.

Innredning: servant med vegghengt skap både under og ved siden med speil i midten.
Tiluft gjennom tilluftsspalte og avtrekk via byggets fellesavtrekksksnal.
Bunnsvill i metall. Satte pigger i veggen mot badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble renovertvert 2019 i forbindelse med vannskade i leiligheten. Fronter ble igjen skiftet på reklamasjon i 2023 pga. svelling.
Kjøkkenet ble montert av firma xx...
Merke: Epoc-kjøkken
Selger har en pågenende reklamasjonssak med kjøkkenleverandør og følger det opp.
Avtrekksvifte/hette fra 2019 av typen Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten ble skiftet i regi av vannskaden. Installasjoner er kombinasjon av skjule og synlig.
Stengekran lokalisert i vannsjakt ved toalettet.
Avløpsrør innvendig i leiligheten ble skiftet inregi av renoeringen.
Tiluftspalte over vinduene, avtrekk via kjøkkenet.
Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme, og radiatorer og termostater er nye ref. eier
Anlegget er sv eldre årgang, men sikringene har på ett tidspunkt blitt skiftet fra skrusikringer til automatsikringer. Anlegget ble pålagt kontroll fra offentlige myndighetrr (hele samaiet). Alle feilmog mangler som ble avdekket inregi av kontrollen ble utbedret av el installatør på bestilling av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

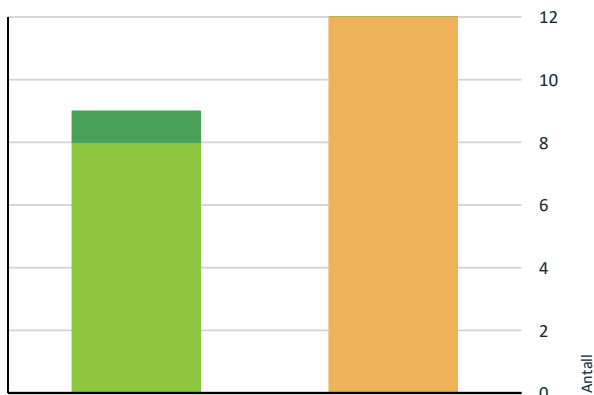
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av sameiet. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger sam vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
0

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Hvite vinduer byttet i regi av samiet.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

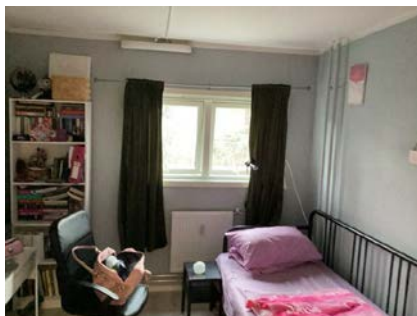
- Det er avvik:

Ett vindu i stuen har ripe/merke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.



Vindu med merke/ripe.

TG 2 Dører

Hoveddør av eldre årgang. Malt på innsiden med hvit farge.
Terrasse -og hagedør fra 2017 byttet i regi av sameiet.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddør /inngangsdør bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgng til bod. Balkongen har overflster av nyere tid, men ukjent nøyaktig årstall.
Betongdekke med fasade og rekkverk i aluminum/metall.
Rekkverkhøyde ca. 1 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVEDIG

Overflater

Gulv: Laminat skiftet i forbindelse med vannskade i regi av forsikring.

Vegger: Består av malte overflater. Konstruksjon i både betong og gips.

Himling: Malt i hvitt farge. antatt konstruksjon av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bruks og slitasjemerker på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være enkelte plasser nødvendig med tiltak for å få helt fint.

Tilstandsrapport



himling.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt betongdekke.



TG 2 Radon

Ukjent om det utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Dører: Profilerte dører med kombinasjon både med og uten glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruks og slitasjemerker. Døren til baderoom har vært utsatt for fukt og viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funksjonaliteten er ivaretatt og krever ingen tiltak per idag.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoverert pga. vannlekkasje. Alle arbeider ble utført regi av forsikringselskapet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser fra 2019, mørk farge.

Himling: fast med lys i taket.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet ble pusset opp i regi av forsikringem i 2019 (gjensidige). Det er dusjkabinett derav ikke mulig besikte sluket.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: servant med vegghegt skap både under og ved siden med speil i midten.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning. svelling på en av sideskapene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Tiluft gjennom tilluftsspalte og avtrekk via byggets fellesavtrekksnal.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bunnsvill i metall. Satte pigger i veggen mot badet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



svellingsskade.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renovertert 2019 i forbindelse med vannskade i leiligheten. Fronter ble igjen skiftet på reklamasjon i 2023 pga. svelling. Kjøkkenet ble montert av firma xx...

Merke: Epoc-kjøkken

Selger har en pågenende reklamasjonssak med kjøkkenleverandør og følger det opp.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Enkelte overflater har bruks og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte skap og skuffer trenger justering.



Hindring i å lukke underskap.



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Avtrekksvifte/hette fra 2019 av typen Flexit.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten ble skiftet i regi av vannskaden. Installasjoner er kombinasjon av skjule og synlig. Stengekran lokalisert i vannsjakt ved toalettet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i leiligheten ble skiftet innregi av reoveringen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Tiluftspalte over vinduene, avtrekk via kjøkkenet.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme, og radiatorer og termostater er nye ref. eier

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Anlegget er sv eldre årgang, men sikringene har på ett tidspunkt blitt skiftet fra skrusikringer til automatsikringer. Anlegget ble pålagt kontroll fra offentlige myndighet (hele sameiet). Alle feilmog mangler som ble avdekket inregi av kontrollen ble utbedret av el installatør på bestilling av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er ikke oppdragert eller skiftet i sin helhet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Arbeider i forbindelse med badet og generell renvoering ble utført av ett el installatør.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent i 2023 ble sameiet pålagt el kontroll. Det ble utarbeidet en avviklsliste som selger har utbedret gjennom en el installasjonsfirma.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

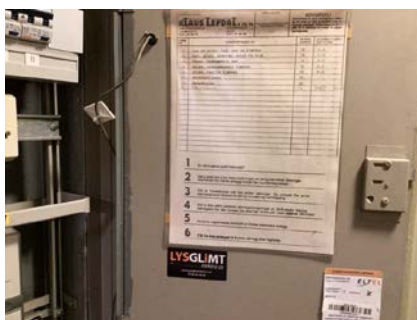
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	96	5		101	7		101
SUM	96	5			7		101
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeider gjort i forbindelse med vannskader. Kjøkkenet ble renoveret av eier, men gjennom ett firma.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Qasim Amjid Perveez	Takstingeniør
	Qasim Ahmed Anwar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	70		64	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmlia Senter vei 7

Hjemmelshaver

Anwar Qasim Ahmed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gangavstand til Holmlia senter. Umiddelbarhet til både buss, tog og senter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst v/ Holmlia senter.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Boligformål

Om tomten

Tomten ble opprinnelig festet av Fjeldlund Borettslag fra Oslo kommune. Festeretten ble av praktiske grunner overdratt til AS OBOS Forretningsbygg 29. mars 1984 i forbindelse med utbygging, seksjonering og salg. Boligsameiet har ikke inngått festekontrakt med AS OBOS Forretningsbygg. Det er derfor festekontrakten med Oslo kommune som har vært gjeldende for festeforholdet. Boligsameiet fikk den 26. januar 1987 tilbud om å kjøpe tomten til en pris av kr 6.125.000,- eller alternativt inngå en ny festeavtale fra og med 1. januar 1986 med en årlig festeavgift på kr 246.000,- pr år, basert på en tomtepris på 246,- pr kvadratmeter. Etter langvarige og harde forhandlinger ble tomteprisen fastsatt til kr. 1.454.752,-. Fjeldlund Boligsameie vedtok enstemmig på sameiermøte den 9. august 1995 å inngå forlik med AS OBOS Forretningsbygg og kjøpe tomten. Forlikavtalen ble undertegnet den 14. august 1995.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon vedrørende andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Dokumentasjon mottatt fra eier		Ingen bemerkning	Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF1624>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240052	
Selger 1 navn	
Qasim Ahmed Anwar	
Gateadresse	
Holmlia Senter vei 7	
Poststed	Postnr
OSLO	1255
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	GJENSIDE
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240052

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

Initialer selger: QAA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forsikringssak. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	GJENSIDIGE

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Forsikringssak. Dokumentasjon foreligger.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utført i år 2022. Byttet to hovedsikringer.
Arbeid utført av	Lysglimt elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Utført i 2022
-------------	---------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	En stk parkering i garasjen med lader.
-------------	--

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, tømmerarbeid 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

Arbeid i garasjer. Utført i regi av sameiet

Arbeid utført av

Utført i regi av Sameiet

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1009240052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Qasim Ahmed Anwar	cf816b93a988fd22eb75b96 617c78d6bdbcb9116	30.04.2024 15:18:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240052

- 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>

Avtalevilkår Montera AS – gjeldende fra 01.04.2022

Avtalen gjelder mellom Montera AS, organisasjonsnummer 985253285, heretter kalt «Montera» og den som bestiller tjenester av Montera, heretter kalt «Kunde». Avtalen gjelder for utføring av tjenester – heretter kalt «Tjenesten».

1.0 Oppmåling

Tjenesten Oppmåling omfatter at det utarbeides en teknisk grunnskisse av det aktuelle området for hvor innredning skal monteres. Tjenesten inkluderer ikke tegning av selve løsningen. Med mindre annet er avtalt med Kunde skal Montera innen utløpet av den 2. virkedagen etter Kundes bestilling av Tjenesten kontakte Kunde for å avtale tidspunkt for oppmåling. Med mindre annet er avtalt med Kunde skal oppmåling utføres innen 5 virkedager etter at Montera har kontaktet Kunde for å avtale tidspunkt. Kunde skal informere Montera ved oppmåling om det skal gjøres endringer i rommet før montering. Montera kan kreve ny oppmåling om endringer er vesentlig for utførelse av montering.

1.1 Kontrollmåling

Tjenesten omfatter å gi en helhetsvurdering av oppdraget og evt. hvilke andre Tjenester som er nødvendig for gjennomføringen. Montera vil ved kontrollmåling gi priser på hver enkelt Tjeneste. Tjenesten omfatter også en kvalitetssikring av tegningen av planløsningen fra leverandør av innredning. Kunde må ha målsatte tegninger, vareliste og benkeplattetegning/informasjon om benkeplate klar når Montera kommer for kontrollmåling på avtalt tidspunkt. Med mindre annet er avtalt med Kunde skal Montera innen utløpet av den 2. virkedagen etter Kundes bestilling av Tjenesten kontakte Kunde for å avtale tidspunkt for kontrollmåling. Med mindre annet er avtalt med Kunde skal kontrollmåling utføres innen 5 virkedager etter at Montera har kontaktet Kunde for å avtale tidspunkt. Kunde skal informere Montera ved kontrollmåling om det skal gjøres endringer i rommet før montering. Montera kan kreve ny kontrollmåling om endringer er vesentlig for utførelse av montering.

1.2 Oppmåling benkeplater

Ved oppmåling av benkeplater lager Montera en skisse av benkeplate med 90 graders vinkler inkludert eksakte mål og plassering av vask og komfyrtopp. Tjenesten forutsetter at kjøkken er korrekt montert og at kjøkkeninnredningen er montert i lodd og vater. Kunde skal informere Montera ved oppmåling om det skal gjøres endringer i rommet før montering. Montera kan kreve ny oppmåling om endringer er vesentlig for mål på benkeplate. Montera garanterer ikke for mål på oppmålt benkeplate dersom det gjøres endringer i kjøkkenrom etter utført oppmåling.

2.0 Hovedoppdraget

Montera skal utføre tjenesten fagmessig og etter gjeldende sikkerhetskrav. Montera skal også ivareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg. Tjenesten omfatter ikke levering av materiell når ikke annet er angitt.

2.1 Montering Kjøkken/vaskerom

Montering igangsettes senest 10 dager virkedager etter Kunde har mottatt innredning med mindre annet er avtalt. Er ikke kjøkken levert i henhold til avtalt tid skal Kunde uten ugrunnet opphold, og innen 2 virkedager før avtalt montering, underrette Montera om forsinkelsen og ny tid avtales.

Montering av kjøkken tar inntil 4 virkedager, men kan i spesielle tilfeller ta lenger tid. Montera kan ikke garantere at kjøkken kan monteres innen et tidsrom av 4 virkedager og står ikke økonomisk ansvarlig ved forsinkelser utenfor Monteras kontroll. Kjøkken blir montert etter tegninger, alle avvik fra tegning må avtales med Montera skriftlig ved oppstart av montering. Kjøkkenmontør vil dekke til gulv før oppstart av montering grunnet at kjøkkenmontør skal avdekke og dokumentere eventuelle skader på gulv ved ankomst.

2.2 Montering av skap omfatter

Tjenesten omfatter følgende elementer:

- Montering av og installering av skapstammer på vegg, gulv og eventuelt kjøkken øy
- Montering og justering av alle dører og fronter
- Montering av skuffeinomat, alt annet innvendig utstyr i skap
- Montering av knotter/ håndtak, dør- og skuffedempere
- Montering og tilpasning av ben, sokkel, deksider og lyslist
- Montering av dekkeseide over og under overskap
- Tilpasning av skap for rør til avløp, varmt/kaldt vann og slanger/ledning for oppvaskmaskin. Gjelder kun for tilstøtende skap.
- Montere «blind» skuff under koketopp hvor det ikke er ovn under
- Montering av ventilasjonsrist i sokkel og takforing ved skap for integrering kjøøl/frys og i sokkel under platetopp
- Tilpasse/montere nødvendige foringer mellom skap, hjørner, oppvaskmaskiner, vegg og tak i fukt med skap
- Montering og installasjon av hvitevarer inntil 40 kg, på vegg, gulv, tak eller i skap inkludert møbeldører og ventilasjonsrist, herunder fritthengende/ frittstående hvitevarer
- Alle nødvendige utskjæringer i skapstamme for tilpasning til ventilasjon og varmtvannsbereider samt tilstøtende skap

Hovedkontor: Storebotn 12 5309 Kleppestø Internett www.montera.no	Postadresse: Storebotn 12 5309 Kleppestø E-post post@montera.no	Avdelingskontor: Professor Birkelandsvei 26A 1081 Oslo E-post post@montera.no	Sentralbord: 915 04505	Foretaksregisteret: 985 253 285 MVA
--	---	---	----------------------------------	---

- Montering av benkeplate levert sammen med kjøkkenvarene, uavhengig av materiale, lengde og vekt inntil 45 kilo. (ikke Avonite/Quarts/ Nerostein)
- Alle nødvendige utskjæringer og tilpasninger av alle typer benkeplater. (ikke Avonite/Quarts/ Nerostein/keramiske og kompakt laminat)
- Montering av kum og platetopp
- Festemateriell og silikon leveres av Montera
- Fjerne beskyttelsestape/krympeplast på installerte produkter
- Opprydding – støvsuge/feie skap innvendig, kjøkkengulv og alle andre overflater i nær tilknytning til kjøkkenet. Dette inkluderer også fjerning av avkapp etc.
- Bortkjøring av emballasje inngår ikke, med mindre dette er spesifisert i tilbudet

Til/frakobling av vann eller elektrisk utstyr som krever autorisasjon er ikke inkludert. Montera kan på forespørsel formidle autoriserte fagpersoner til dette. Avtaleforholdet med disse er da et direkte forhold mellom håndverker og kunde, som Montera ikke er en del av, med mindre det leveres gjennom Montera, og reguleres av pkt 6.2.

3.0 Forbrukerens medvirkning og tilleggs kostnader

Arbeid som utføres etter pkt 3.1 og 3.2 inngår ikke i den forhåndsbetalte standardleveransen, og utføres etter medgått tid iht gjeldende prisliste, jf punkt 7.

3.1 Demontering/bortkjøring av eksisterende kjøkken/hvitevarer

- Pris for bortkjøring gjelder henting av allerede revet kjøkken og hvitevarer.

3.2 Lokale tilpasninger/tilleggs kostnad

Tilleggs kostnader vil påløpe for:

- Tilpasninger av moduler pga. skjeve vegger/ gulv, hulltaking i skap for ventilasjon, bygging av hyller, montering av veggplater og andre lokale tilpasninger.
- Arbeid som ikke lar seg gjennomføre under kjøkkenmonteringen på grunn av forhold som Montera ikke kan forutse/påvirke
- Bygging av plattform for varmtvannsbereder
- Ombygging av skap i dybde, skråningskrymper etc
- Innbygging av rør eller ventilasjonsrør
- Ved montering av Led-spotter/ledskinner for utskjæring i dekkplater, monteringsringer og inne i glasskap
- Dekkplater mellom skap
- Tilpasse/montere nødvendige foringer mellom skap, hjørner, oppvaskmaskiner, vegg og tak i flukt med fronter
- Ekstern ventilator i benk og tak/himling
- Kronlister
- Pilaster
- Skuffebelysning og elektrisk skuffeåpner
- Benkeplater som ikke er levert i hovedleveransen
- Hvis innredning for montering ikke ligger i samme eller anstøtende rom vil det tilkomme en ekstrakostnad for flytting av varene
- Hulltaking i yttervegg for utluft fra ventilator (utføres ikke av Montera)
- Montering av sentral/balansert ventilasjon (utføres ikke av Montera)
- Utskjæring til koketopp og vask i benkeplater i kompaktlaminat

3.3 Ved monteringsoppstart må følgende påses/fremlegges av kunde:

- Ved oppstart av monteringen må du ha siste oppdaterte kjøkkentegning og vareliste i papirformat tilgjengelig for montørene, samt at du må sørge for at nytt kjøkken befinner seg i rommet nærmest kjøkkenrommet
- Du som kunde eller en representant du stoler på må være tilstede for å gå igjennom kjøkkenløsningen med montør før oppstart. Dette er viktig for å unngå eventuelle misforståelser rundt monteringen. Dersom ingen er tilstede kan du risikere at vi må utsette monteringen til et senere tidspunkt.
- Alle elementer inkludert dekkplater og foringer, belysning, elektriske skuffer/sokkelskuffer skal være tegnet inn i planløsning fra leverandør
- Tegning sett forfra skal vise plassering av håndtak/knotter, dørenes slagretning og skuffer avmerkes tydelig
- Mål og tegning må stemme med de faktiske forhold
- Rom der kjøkken skal monteres må være ryddet og klart for montering
- Kunde må kontrollere vareleveranse mot bestilling/vareliste og påse at det ikke forekommer mangler, feillevering eller transportskader

Hovedkontor: Storebotn 12 5309 Kleppestø Internett www.montera.no	Postadresse: Storebotn 12 5309 Kleppestø E-post post@montera.no	Avdelingskontor: Professor Birkelandsvei 26A 1081 Oslo E-post post@montera.no	Sentralbord: 915 04505	Foretaksregisteret: 985 253 285 MVA
--	---	---	----------------------------------	---

- Montør må få arbeide uhindret. Andre håndverkere/personer/dyr kan ikke arbeide/oppholde seg i samme rom når montasjen pågår. (Dette gjelder såfremt at det ikke er Montera som engasjerer disse)
- At benkeplater er innenfor målene 246 cm x 61 cm/45 kg. Er benkeplate enkeltvis større enn dette, kreves det bærehjelp. Montera kan være behjelpelig med dette mot betaling, men dette må varsles av kunde ved bestilling.
- Om hvitevarer som skal installeres veier over 40 kg, kreves det bærehjelp. Montera kan være behjelpelig med dette mot betaling, men dette må varsles av kunde ved bestilling.
- Pris forutsetter at vegger og festepunkter er av slik karakter at det lar seg gjennomføre montering av skap på en forsvarlig måte. Skulle veggen ha egenskaper som gjør at det må brukes spesielle festeanordninger eller eventuelt forsterkning av vegg, vil dette bli fakturert per time. Dette vil i så fall fremkomme i avviksskjema.
- Kunde skal påvise eventuelle rør og ledninger som ligger skjult i vegg. Dersom slike ikke er påvist, er skade på disse og evt følgeskade av dette kundens ansvar alene.
- Montøren er avhengig av at disse punktene følges opp for å oppnå optimal fremdrift. Montera forbeholder seg retten til å fakturere for evt. tilleggsarbeid om ikke overnevnte er i orden.
- Dersom gulv skal legges i ettertid og underskap må klosses opp faktureres det for medgått tid.
- Du som kunde eller en representant du stoler på må være tilstede siste monteringsdag for å gå igjennom det nye kjøkkenet og godkjenne monteringen skriftlig.

4.0 Separat montering av benkeplater

Dersom avtalen gjelder utelukkende montering av benkeplater gjelder vilkårene i pkt 1-3 så langt de passer. Ved motstrid går spesialvilkårene i det følgende foran vilkårene i pkt 1-3.

4.1 Montering benkeplater

Montering igangsettes innen 10 virkedager etter at Kunde har mottatt innredning med mindre annet er avtalt. Er ikke benkeplate levert senest 2 virkedager før avtalt montering skal Kunde uten ugrunnet opphold underrette Montera om forsinkelsen og ny tid avtales.

Tjenesten omfatter følgende elementer:

- Montering av benkeplate på ferdig montert kjøkken
- Silikoner/liming av skjøter (polering av Avonite benkeplater)
- Montering av koketopp og kum
- Benkeplaten blir silikonert mot vegg med følgende farger: sort, grå, lys grå, hvit eller transparent. Fargevalget avtales mellom Kunde og montør.

4.2 Lokale tilpasninger

Dersom det er store ujevnheter i vegger og innvendige hjørner ikke er tilnærmet 90 grader må platene eller vegg tilpasses i bakkant, det vil da tilkomme et tillegg for medgått tid. Kunden må velge om det er plate eller vegg som skal tilpasses. Dersom mål på benkeplater er feil og plater må kuttes og tilpasses faktureres medgått tid.

4.3 Ved monteringsoppstart må følgende påses/fremlegges av kunde:

- Alle skapstammer må være koblet sammen, montert i vater, lodd og festet til vegg.
- Skapstammer må være montert i riktig høyde.
- Skapstammer med dører må være tømte for innhold (skuffer tar montører selv ut).
- Evt gammel benkeplate må være fjernet, med mindre annet er avtalt.
- Kunde må kontrollere vareleveranse mot bestilling/vareliste og påse at det ikke forekommer mangler, feillevering eller transportskader.
- Kjøkkenrommet må være ryddet og klargjort for montering, benkeplater må ligge i rommet eller i tilstøtende rom.
- At benkeplater er innenfor målene 246 cm x 61 cm/45 kg. Er benkeplate enkeltvis større enn dette, kreves det bærehjelp. Montera kan være behjelpelig med dette mot betaling, men dette må varsles på forhånd av kunde..
- Montør må få arbeide uhindret. Andre håndverkere/personer/dyr kan ikke arbeide/oppholde seg i samme rom når montasjen pågår. (Dette gjelder såfremt at det ikke er Montera som engasjerer disse).
- Dersom koketopp leveres uten tilkoblet støpsel kan ikke montør utføre monteringen av koketopp (tilkobles av elektriker)
- Tilkobling av vann for vask og blandebatteri er ikke inkludert.

Hovedkontor: Storebotn 12 5309 Kleppestø Internett www.montera.no	Postadresse: Storebotn 12 5309 Kleppestø E-post post@montera.no	Avdelingskontor: Professor Birkelandsvei 26A 1081 Oslo E-post post@montera.no	Sentralbord: 915 04505	Foretaksregisteret: 985 253 285 MVA
--	---	---	----------------------------------	---

5.0 Særlige vilkår for montering av annet enn kjøkken

Dersom avtalen gjelder montering av annet enn kjøkken og/eller benkeplater gjelder vilkårene i pkt 1-3 så langt de passer. Ved motstrid går spesialvilkårene i det følgende foran vilkårene i pkt 1-3.

5.1 Spesielle vilkår – Møbelmontering:

Dersom tjenesten omfatter montering av møbler og garderobeskap – og innredninger:

- Varen må være i tilstøtende rom og tilgjengelig for montør.
- Varen må være komplett før montering påbegynnes. Er ikke vare komplett avtales ny tid for montering.
- Antall varer må være tilsvarende som på oppdragsordre. Er det flere varer som skal monteres enn oppgitt, belastes Kunde timespris for montering av varer som ikke er på ordre.
- Montera pakker ut av emballasje men er ikke ansvarlig for bortkjøring av emballasje med mindre dette er forhåndsbestilt og spesifisert på ordre.
- Kunde skal ikke påbegynne montering av varer. Har Kunde påbegynt montering vil Montera avkreve timespris for å fullføre montering av den enkelte vare som Kunde har påbegynt montering på. Montera kan også kreve å demontere varen for så starte montering på ny. Har Kunde påbegynt montering av vare selv bortfaller Montera garantibetingelser.

5.2 Spesielle vilkår – Montering av baderominnredning:

Dersom tjenesten omfatter montering av baderominnredning:

- Varen må være i tilstøtende rom og tilgjengelig for montør.
- Varen må være komplett før montering påbegynnes. Er ikke vare komplett avtales ny tid for montering.
- Antall varer må være tilsvarende som på oppdragsordre. Er det flere varer som skal monteres enn oppgitt, belastes Kunde timepris for montering av varer som ikke er på ordre.
- Montera pakker ut av emballasje men er ikke ansvarlig for bortkjøring av emballasje med mindre dette er forhånds-bestilt og spesifisert på ordre.
- Kunde skal ikke påbegynne montering av varer. Har Kunde påbegynt montering vil Montera avkreve timespris for å fullføre montering av den enkelte vare som Kunde har påbegynt montering på. Montera kan også kreve å demontere varen for så starte montering på ny. Har kunde påbegynt montering av vare selv bortfaller Montera garantibetingelser.
- Fra/tilkobling av vann eller elektrisk utstyr som krever autorisasjon er ikke inkludert. Montera kan på forespørsel via underleverandør tilby autoriserte fagpersoner til dette, jf. pkt 6.1. Slik forespørsel må fremsettes ved bestillingen.

6.0 Spesialvilkår ved delleveranse fra elektriker, rørlegger mv

Dersom avtalen omfatter tjenester som angitt nedenfor gjelder vilkårene i pkt 1-3 så langt de passer. Ved motstrid går spesialvilkårene i det følgende foran vilkårene i pkt 1-3.

6.1 Spesielle vilkår – Elektriker:

Dersom tjenesten omfatter elektrikertjenester, gjelder følgende for disse:

Tjenesten utføres etter gjeldende lover, forskrifter og normer.

Alle berørte kurser utrustes med jordfeilvern om dette ikke er montert fra før.

Ved oppstart vil elektriker gjennomgå arbeidsordre. Antatt pris beregnes av Montera på kontrollmåling, men kan ikke anses som prisoverslag etter hvtjl. § 32 (2), da den som anslår pris ikke er elektriker, og derfor ikke har full oversikt over spesielle behov som kan utløses i det enkelte tilfelle, knyttet til nye kurser, nødvendige oppgraderinger av anlegget som er en forutsetning for montasjen mv.

Denne antatte pris kvalitetssikres og gjennomgås av elektriker med sikte på å tilpasse Tjenesten til de krav som settes i gjeldende norm/forskrift og de faglige håndverksmessige standarder som gjelder for den aktuelle ordren. Resultatet av elektrikers gjennomgang vil være enten et prisoverslag etter § 32 (2) eller en fast pris. Om det er fast pris eller prisoverslag vil fremgå av det skriftlige tilbudet Kunden får fra elektrikeren. Ved endringer (tillegg/fradrag) er det enhetsprisene i den til enhver tids gjeldende prisliste eller andre avtalte priser som gjelder. Totalpris utarbeides etter endelig leveranse i henhold til punkt 7. Flytting av et punkt prises som nytt tilsvarende punkt.

Overflate-/etterarbeider som pussing/maling etc. grunnet slissing, hulltaking og lignende (forårsaket av Montera) inngår ikke i enhetsprisene.

Etter at Tjenesten er ferdigstilt utarbeides og oversendes samsvarserklæring der det dokumenteres at Tjenesten er utført i samsvar med sikkerhetskravene i gjeldende lover, forskrifter og normer. Denne erklæringen gjelder kun de arbeider Montera og Monteras underleverandører har utført.

Hovedkontor:	Postadresse:	Avdelingskontor:	Sentralbord:	Foretaksregisteret:
Storebotn 12	Storebotn 12	Professor Birkelandsvei 26A	915 04505	985 253 285 MVA
5309 Kleppestø	5309 Kleppestø	1081 Oslo		
Internett	E-post	E-post		
www.montera.no	post@montera.no	post@montera.no		

Montera forbeholder seg retten til ikke å utføre Tjenesten hvis Montera vurderer eksisterende elanlegg som utilstrekkelig og Kunde ikke ønsker å oppgradere til den standard som kreves for å utarbeide samsvarserklæring for arbeidene.

Kunde skal påvise eventuelle rør og ledninger som ligger skjult i vegg som Kunde kjenner til. Dersom slike ikke er påvist, er skade på disse og evt følgeskade av dette kundens ansvar alene.

Med mindre annet er avtalt skriftlig eller slikt materiell er en del av leveransen fra Kjøkken leverandør, vil elektrikerer levere nødvendig materiell. Dette er begrunnet i hensynet til reklamasjon, effektiv avvikling av oppdraget, og unngå fakturering for unødig tidsbruk til konferering og avventing av materiell.

6.2 Spesielle vilkår – Rørlegger:

Dersom tjenesten omfatter rørleggertjenester, gjelder følgende for disse:

Hovedstoppekran må være tilgjengelig, fungere og påvises av Kunde. Kunde må fremskaffe nødvendig tilgang til stedet der stoppekran er plassert. Dersom vannet må stenges i boligblokk eller større bebyggelse må Kunden selv varsle dette med oppslag ihht regelverk i sameie, borettslag eller lignende, men uansett minimum 24 timer før stenging.

Det er et krav at det må monteres lokale stoppekraner for vann i alle kjøkkenbenker, normalt bør eksisterende stoppekraner i kjøkkenbenk byttes ut i forbindelse med nytt kjøkken.

Dersom varmtvannsbereder er eldre enn 10 år anbefales det at den byttes ut.

Det er krav fra myndighetene (TEK standard) til automatisk vannstoppeventil ved installasjon av varmtvannsbereder, kjøleskap, kaffemaskin og vaskemaskin etc. for rom uten sluk i gulv. Rørlegger vil ved oppmøte opplyse Kunde om det er behov for dette. Strøm må være tilgjengelig for automatisk vannstoppeventil ved installasjon av dette.

Det anbefales å sjekke nytt røropplegg jevnlig for evt. vannlekkasjer i forbindelse med installasjonen.

Evt. lokale tilpasninger, ekstra deler, overganger og skjøter for vanntilførsel og avløp som er en forutsetning for å gjennomføre Tjenesten vil bli fakturert Kunde. Totalpris utarbeides etter endelig leveranse i henhold til punkt 7.0.

Montera forbeholder seg retten til å ikke gjennomføre Tjenesten hvis Montera vurderer eksisterende røropplegg som utilstrekkelig etter gjeldende standarder og Kunde ikke ønsker denne byttet før oppdraget gjennomføres. Oppmøte og evt. andre kostnader vil faktureres Kunde.

Eventuelle lekkasjer som måtte oppstå under og/eller i etterkant på tilstøtende rør og deler skyldes normalt elde eller mangelfullt vedlikehold. Dette utløser ikke rette- eller erstatningsplikt for Montera.

Kunde skal påvise eventuelle rør og ledninger som ligger skjult i vegg som Kunde kjenner til. Dersom slike ikke er påvist, er skade på disse og evt følgeskade av dette kundens ansvar alene.

Med mindre annet er avtalt skriftlig eller slikt materiell er en del av leveransen fra Kjøkken leverandør, vil rørlegger levere nødvendig materiell. Dette er begrunnet i hensynet til reklamasjon, effektiv avvikling av oppdraget, og unngå fakturering for unødig tidsbruk til konferering og avventing av materiell.

6.3 Spesielle vilkår – Maling/tapetsering:

Dersom tjenesten omfatter maling og tapetsering, gjelder følgende for disse:

Området som skal males eller tapetseres skal være tilgjengelig og gi tilstrekkelig bevegelsesfrihet for Montera.

Rør og/eller elektriske installasjoner, prydgjenstander eller annet som hindrer tilgang på området må fjernes innen igangsetting.

Timesbasert tillegg vil tilkomme om Kunde har påbegynt arbeid på oppdraget på ikke tilfredsstillende/forsvarlig vis eller har gjort forarbeider som krever at Montera må utbedre før oppdraget kan igangsettes.

Kunde er selv ansvarlig for å dekke til og beskytte møbler, installasjoner, gulv, tepper eller gjenstander som er i området hvor oppdraget gjennomføres. Montera er ikke erstatningsansvarlig for gjenstander som er skadet eller tilsølt om de ikke er dekket/beskyttet.

Kunde må selv fremskaffe maling og/eller tapet m/lim innen igangsetting med mindre annet er avtalt skriftlig med Montera.

6.4 Spesielle vilkår – Flislegging

Dersom tjenesten omfatter flislegging, gjelder følgende for disse:

Området som skal flislegges skal være tilgjengelig og gi tilstrekkelig bevegelsesfrihet for Montera.

Rør og/eller elektriske installasjoner, prydgjenstander eller annet som hindrer tilgang på området må fjernes innen igangsetting.

- Timesbasert tillegg vil tilkomme om Kunde har påbegynt arbeid på oppdraget på ikke tilfredsstillende/forsvarlig vis eller har gjort forarbeider som krever at Montera må utbedre før oppdraget kan igangsettes.
- Tillegg for flislegging utover 5 løpemetere og over 51 cm høyde vil tilkomme. Spesifiseres i tilbud.
- Tillegg for legging av mosaikkfliser, steinfliser, glassfliser og andre spesialiteter vil tilkomme. Spesifiseres i tilbud.
- Kunde er selv ansvarlig for å dekke til og beskytte møbler, installasjoner, gulv, tepper eller gjenstander som er i området hvor oppdraget gjennomføres. Montera er ikke erstatningsansvarlig for gjenstander som er skadet eller tilsølt om de ikke er dekket/beskyttet.

Hovedkontor:	Postadresse:	Avdelingskontor:	Sentralbord:	Foretaksregisteret:
Storebotn 12	Storebotn 12	Professor Birkelandsvei 26A	915 04505	985 253 285 MVA
5309 Kleppestø	5309 Kleppestø	1081 Oslo		
Internett	E-post	E-post		
www.montera.no	post@montera.no	post@montera.no		

- Kunde må selv fremskaffe fliser, flis lim, fugemasse, silikon evt. annet innen igangsetting med mindre annet er avtalt skriftlig med Montera.

6.5 Spesielle vilkår – Snekkertjenester

Dersom tjenesten omfatter snekkerarbeid utover montering av produkter fra Kjøkken leverandør, gjelder følgende for disse:

- Området for utførelse av snekkerarbeid skal være tilgjengelig og gi tilstrekkelig bevegelsesfrihet for Montera.
- Rør og/eller elektriske installasjoner, prydgjenstander eller annet som hindrer tilgang på området må fjernes innen igangsetting.
- Timesbasert tillegg vil tilkomme om Kunde har påbegynt arbeid på oppdraget på ikke tilfredsstillende/forsvarlig vis eller har gjort forarbeider som krever at Montera må utbedre før oppdraget kan igangsettes.
- Kunde er selv ansvarlig for å dekke til å beskytte møbler, installasjoner, gulv, tepper eller gjenstander som er i området hvor oppdraget gjennomføres. Montera er ikke erstatningsansvarlig for gjenstander som er skadet eller tilsølt om de ikke er dekket/beskyttet.
- Eventuelle bærevegger må informeres om og identifiseres av kunde. Dersom slike ikke er påvist, er skade på disse og evt følgeskade av dette kundens ansvar alene.
- Kunde må selv fremskaffe varer som trengs for å utføre snekkerarbeid, hvilke varer som trengs vil fremkomme på kontrollrapport.

7.0 Pris på tjenesten og betaling

Tjenester som oppgitt i pkt 1, 2, 4.1 og 5 har fast pris og forhåndsbetales hos Kjøkken leverandør, ihht prisliste som finnes på Elkjop.no.

Tilleggstjenester som oppgitt i pkt 3, 4.2 og 6 etterfaktureres etter medgått tid, med timepris som oppgitt i prisliste. Tilleggsarbeider eller arbeid som blir nødvendig som følge av Kundens forhold etterfaktureres tilsvarende. Forundersøkelser som omhandlet i hvttjl § 34 belastes Kunde etter medgått tid. Prisliste for tilleggstjenester finnes på elkjop.no. For kunder som ikke har bestilt tjeneste gjennom Kjøkken leverandør, kan prisliste oversendes fra Montera på forespørsel.

Fakturerte betalinger har forfall 7 dager etter utstedelse av faktura.

8.0 Avbestilling

Kunden har rett til å avbestille en tjeneste helt eller delvis før oppdraget er avsluttet mot å betale vederlag for den del av tjenesten som er utført, jf hvttjl § 39. Kunden kan bli erstatningspliktig hvis avbestillingen medfører annet økonomisk tap, jf hvttjl. § 40.

For å unngå erstatningsplikt, må avbestilling av oppmåling/kontrollmåling skje senest 3 virkedager før avtalt oppmåling/kontrollmåling. Ved avbestilling av oppmåling/kontrollmåling etter 3 virkedager før oppmåling/kontrollmåling vil Kunde bli fakturert fast avbestillingsgebyr/ bomturkostand kr 1 243,- i Sone 1, kr 1 928,- i Sone 2, kr 2 570,- i sone 3 og faktisk reisekostnad i sone 4.

For å unngå erstatningsplikt, må avbestilling av montering og annet arbeid skje senest 5 virkedager før avtalt oppstart av montering. Ved avbestilling etter 5 virkedager før avtalt oppstart eller senere kan Kunde bli belastet bomturkostand kr 2 957,- samt innkjøpte varer eller deler og tapt arbeidsfortjeneste for underleverandører som for eksempel rørlegger eller elektriker.

9.0 Mangler

Kunde og Montera kontrollerer sammen om Tjenesten er utført i henhold til avtale. Kunde signerer skjema for godkjenning av montering til montør. Er partene enige om at arbeidet er mangelfullt, skal Montera ferdigstille etter gjeldende arbeidsordre uten ugrunnet opphold. Er arbeider fortsatt mangelfulle, og partene ikke blir enige om ytterligere retting, må kunden reklamere i samsvar med punkt 10.

Mangel foreligger dersom tjenesten ikke fører til det resultat som er avtalt eller som Kunden kan kreve etter hvttjl §§ 5, 6 og 9.

10.0 Reklamasjon

Alle reklamasjoner må meldes til Montera innen rimelig tid etter at kunden har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen jfr. hvttjl § 22 (1). Reklamasjoner gjøres skriftlig pr. e-post og snarest mulig etter at mangelen er oppdaget eller burde ha vært oppdaget.

Montera har førsterett til å utbedre eventuelle mangler jfr. hvttjl § 24 (2). Dersom utbedringer på tross av dette overlates til andre, kan evt rett til prisavslag tapes, jf § 25 (1), 2. pkt. Kunde kan som følge av mangler holde igjen så mye av betalingen, at det sikrer kundens krav som følge av mangelen, men ikke mer jfr. hvttjl § 23.

Retting skjer innen rimelig tid etter at Kunde har reklamert over mangelen og gitt Montera mulighet til å rette, jf hvttjl § 24 (3). Montera har rett til å rette mangel når det kan skje uten vesentlig ulempe for Kunde, og Kunde heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg arbeidet.

Dersom Montera ikke møter opp til avtale hos kunde, har kunde rett på en kompensasjon på kr 500,- pr avtalebrudd. Et avtalebrudd er å regne at Montera ikke møter til avtalt dag, forsinkelser regnes ikke som avtalebrudd. Unntak for situasjoner som vil falle under Force Majeure.

11.0 Lovvalg

Denne avtalen utfylles av håndverkertjenesteloven (hvttjl) og reguleres av norsk rett.

Hovedkontor:	Postadresse:	Avdelingskontor:	Sentralbord:	Foretaksregisteret:
Storebotn 12	Storebotn 12	Professor Birkelandsvei 26A	915 04505	985 253 285 MVA
5309 Kleppestø	5309 Kleppestø	1081 Oslo		
Internett	E-post	E-post		
www.montera.no	post@montera.no	post@montera.no		

**Lysglimt Elektro AS**Sofiemyrveien 6 F
1412 SOFIEMYRTelefon 66 80 40 00
E-post daniel@lysglimtelektro.no
Web www.lysglimtelektro.no
Foretaksreg. NO 994 734 474 MVA**Raana Gull-e-Anwar**
Holmlia senter vei 7
1255 OSLO
NORGELeveringsadresse
Holmlia Senter Vei 7
1255 OSLO**Faktura**Faktura nr. 25602
Kundenr 13625
Fakturadato 22.09.22
Forfall 06.10.22
Ordre nr. 25160
Levert dato 13.09.22
Deres ref. Qasim Anwar
Saksbehandler Daniel Hagen

FAKTURA GJELDER

Byttet gammel UZ element med ny Eaton OV 25A.
Kabel som var smeltet er kuttet til der skaden er over og montert på nytt.

Registrerte avvik:Sikringsskap

1. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Det var varmgang på hovedsikring og tilhørende tilførsel.

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
Behandling/innsending av rapport til Elvia		RS	350,00	350,00
MEDGÅTT MATERIELL				
OVERBELASTNINGSVERN 25A 2P PLS M-OV25/2	1,0	STK	844,48	844,48
MEDGÅTT ARBEID				
Ordinær tid	2,0	tim	795,00	1 590,00
Lærling - ord. tid	2,0	tim	450,00	900,00
Servicebil	1,0	stk	490,00	490,00
Totalt eks. mva				4 174,48
Øreavrunding				-0,08
Merverdiavgift 25.0%				1 043,60
Totalt ink. mva				5 218,00

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlagt til Finexa. Ved for sen betaling påløper 2 % forsinkelsesrente pr mnd mot næringsdrivende og lovregulert forsinkelsesrente mot private, samt purreomkostninger.

Alt nødvendig dokumentasjon er overført til boligmappa.no.



- Side 2 -

Faktura nr. 25602
Fakturadato 22.09.22
Kundenr 13625
Raana Gull-e-Anwar

Betalingsinformasjon

Kundenr 13625	Faktura nr. 25602	Kontonr 1503.13.46522
Raana Gull-e-Anwar	Fakturadato 22.09.22	KID nr 1362500002560275178
	Forfall 06.10.22	Å betale 5218,00

Kjøkkenmontering

Montera har utarbeidet denne oversikten for at du, som kunde, lettere skal kunne sette deg inn i kjøkkenmonteringsprosessen.

Vi ber deg derfor om å lese igjennom denne informasjonen da den vil svare på en del av spørsmålene du muligens sitter med.

Merk deg at dette er en generell PDF og viser gjennomsnittet av hva som skjer i en ordinær kjøkkenmontering.

Det er regionale forskjeller på hvilke tjenester vi tilbyr, ta kontakt med oss på tlf. 915 04 505 om du har spørsmål vedrørende dette.

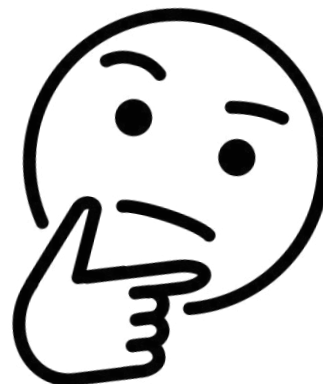


Når du har bestilt montering av ditt nye kjøkken

Vi har satt opp noen punkter som kan være nyttige lese for å kvalitetssikre denne prosessen.

Har du tatt stilling til følgende punkter:

- Skal jeg pusse opp hele kjøkkenrommet eller kun bytte selve kjøkkenet?
- Har jeg husket å bestille demontering av gammel innredning eller skal jeg demontere gammel innredning selv?
- Skal jeg bestille rørlegger og elektriker selv av andre aktører, eller skal jeg bestille de tilleggstenestene i tillegg til kjøkkenmontering av Montera?



Dersom din nåværende bestilling mangler ønskede tjenester, ring oss på tlf 915 04 505.
Merk at dersom bestillingen endres, kan dette påvirke datoene i fremdriftsplanen.

 **Montera**

Vedrørende din bestilling av monterings tjenester

- Det er viktig at du leser all utsendt informasjon og besvarer.
- Datoen du har mottatt er første ledige tidspunkt basert på Montera sin kapasitet etter leveransen av ditt kjøkken.
 - Merk deg at kjøkkenmontering starter tidligst 2-3 dager etter vareleveranse.
- Skulle du være usikker på noe i forhold til din fremdriftsplan, ring oss gjerne på tlf. 915 04 505
- Det er viktig at ved enhver henvendelse til vårt kundesenter at du oppgir ditt referansenr. Referansenr. er oppgitt i emnefeltet i eposten du har mottatt.
- Ved andre type tjenester/monteringer kan dette bestilles på <https://montera.no/bestill-montering/>



Du vil alltid trenge rørlegger og elektriker ved en demontering av gammelt kjøkken og montering av nytt kjøkken.
Ønsker du å bestille denne tilleggstjenesten av Montera, ta kontakt med vårt kundesenter. Tlf. 915 04 505

 **Montera**

Fremdrift kjøkkenmontering



Koordinering kjøkkenmontering

Viktig

Når man skal bytte kjøkken kreves det flere håndverkere som jobber i system for effektiv fremdrift.

Montera lager overordnet fremdriftsplan på arbeid som inkluderer alle håndverkere og tjenester som du har bestilt av Montera.

Andre aktører/håndverkere som du har bestilt, må du sette inn i denne fremdriftsplanen (for eksempel maler/gulvlegger eller lignende)

Det er viktig at våre håndverkere får jobbet uforstyrret og alene i rommet. Andre håndverkere må være ferdig med klargjøringsarbeidet før våre montører ankommer.

Viktig:

Hvis benkeplatene skal leveres og monteres etter kjøkkenet er ferdigstilt, må tilkobling av blandebatteri endres til etter denne er montert.

Eksempel på fremdriftsplan

Ved bestilling av montering/demontering/bort kjøring/emballasje/VVS og EL kan en typisk fremdriftsplan se slik ut. Dette eksemplet viser også, i **rødt**, ønskede endringer vi har mottatt fra denne kunden.

Dato

- 01.01 Montera Frakobling rørlegger/elektro, gammelt kjøkken
- 01.01 Montera Demontering/bort kjøring gammelt kjøkken, samt fjerning av fliser
- 02.01 Montera Klargjøring rørlegger/elektro
- 03.01 **Kunde** Male kjøkken
- 04.01 **Kunde** Gulvlegger
- 05.01 Montera Kjøkkenmontering
- 06.01 Montera Kjøkkenmontering
- 07.01 Montera Henting av emballasje
- 08.01 **Kunde** Flislegging kjøkkenvegg
- 09.01 Montera Tilkobling rørlegger/elektro



Montera tilpasser din plan basert på hva du har bestilt hos oss.

Dersom tilsendt plan må endres som følge av dine andre håndverkere, send oss ønskede endringer på epost eller kontakt oss på tlf 915 04 505



Rørlegger og Elektriker

Rørlegger

- **Frakobling**
Før demontering av eksisterende kjøkken må vann kobles fra og blandeblatter demonteres. Rørlegger plugges rør slik at det er forsvarlig å demontere skapstammer.
Har du varmvannsbereder på kjøkkenet ditt som skal over i ny kjøkkenløsning, må den nå tømmes og klargjøres for nytt kjøkkenskap.
- **Klargjøring**
Før det nye kjøkkenet monteres bør det vurderes om rørlegger skal komme til deg for klargjøring.
Dette gjelder blant annet hvis rør/avløp må flyttes eller hvis rørene er utdaterte og må oppgraderes.
Snakk med rørlegger ved frakobling om dette er nødvendig.
Skal du bytte varmtvannsbereder i kjøkkenet bør denne nå plasseres slik at montør setter denne inn i korrekt skap. Denne må tilkobles etter kjøkken er montert.
- **Tilkobling**
Når kjøkken og benkeplaten med vask er installert kan rørlegger komme til deg. Rørlegger vil koble opp oppvaskmaskin. Setter sammen rør og lage hull til blandeblatter i benkeplaten, og monterer denne.
Hvis benkeplaten blir levert ved et senere tidspunkt må tilkobling utsettes til etter denne er på plass.
Ønskes det et ekstra oppmøte for å deltilkoble oppvaskmaskin i påvente av benkeplaten, gi din rørlegger beskjed.

Elektriker

- **Frakobling**
Før demontering må alle elektriske installasjoner frakobles. Elektriker demonterer stikkontakter inne i og under skapstammer som skal demonteres.
- **Klargjøring**
Elektriker strekker ledninger og evt. legger inn nye kurser til dine elektriske installasjoner som kommer i det nye kjøkkenet.
- **Tilkobling**
Etter kjøkkenmonteringen kobler elektriker til hvitevarer, fullfører belysning og slutfører montering av stikkontakter på vegg/skap



Du kan bestille rørlegger og elektrikertjeneste av Montera. Send oss en epost på post@montera.no senest 2 uker før oppstart av kjøkkenmontering.

 **Montera**

Huskeliste før montering

1. **Skriv ut siste oppdaterte tegninger og varelister**
 - Montør kan ikke starte montering om du ikke har tegninger tilgjengelig på papir.
 - Varelisten viser oversikt over varer bestilt, slik at montør kan rapportere korrekt ved evt. mangler.
2. **Kjøkkenrommet må være klargjort og tømt før montering**
 - Gammel innredning må være fjernet.
 - Andre håndverkere må ha ferdigstilt sitt arbeid som er vesentlig å få på plass før montering.
 - Dersom kjøkkenrommet ikke er klart kan du risikere at monteringen blir utsatt.
3. **Rørlegger og Elektriker evt. andre håndverkere (ikke tilknyttet Montera)**
 - Du er selv ansvarlig for å koordinere med dine håndverkere og legge de inn i planen.
 - Har du bestilt egen håndverker, må alt forarbeid (klargjøring) være klart før montering.
 - Dine håndverkere kan ikke bestilles på dager våre montører skal montere, da vi av sikkerhetshensyn ikke ønsker andre håndverkere i samme rom ved montering.
4. **Det nye kjøkkenet må stå i rommet nærmest der det skal monteres**
 - Dersom montørene må bære varer f. eks fra garasje eller andre rom i huset vil det bli fakturert tid for bæring, samt at monteringen kan bli forsinket og ikke ferdigstilt kjøkkenet på oppsatt tid.
 - Dersom varene står i området der den nye kjøkkeninstallasjonen skal monteres, må alle pakker flyttes og vil forsinke oppstart.
5. **Er det forsinkelser på hele eller vesentlige deler av leveransen**
 - Informer Montera Kundesenter så fort som mulig på tlf 915 04 505 dersom det er mangler som vil påvirke oppstart av monteringen. For eksempel hjørneskap, sokkel ben el.lign. (fronter regnes ikke som vesentlig, og vil ikke påvirke oppstart)
 - Spesielt forsinkelser eller skader på mottatte benkeplater er kritisk at du melder om til Montera så raskt som mulig.
6. **Du som kunde må være tilstede både under oppstart og avslutning av kjøkkenmonteringen.**
 - Du må være tilstede for å gå igjennom kjøkkenløsningen med montør ved oppstart og ved arbeidets slutt.
 - Det er videre viktig at du er tilgjengelig for spørsmål og avklaringer underveis i prosessen for å unngå eventuelle misforståelser rundt monteringen. Avtal gjennomgang av ferdig montert kjøkken med montørene på oppstartsdagen.



 **Montera**

Ofte stilte spørsmål

- Jeg har kjøpt kjøkken hos en leverandør, men deler av kjøkken hos en annen leverandør, er det inkludert i kjøkkenmonteringen?
Ta kontakt med vårt kundesenter da det kan forekomme variasjoner i avtalene vi har med den enkelte leverandør.
- Kjøkkenet er ikke ferdigstilt – hva nå?
Montør rapporterer eventuelle mangler/feilleverte eller transportskadede varer. Denne informasjonen videresendes til din kjøkkenleverandør.
Ta kontakt med din kjøkkenleverandør for videre fremdrift.
Unntak er dersom du har tatt direktekontakt med Montera for bestilling av monterings tjenester, da vil du være ansvarlig for å varsle din kjøkkenleverandør om eventuelle mangler/feilleverte eller transportskadede varer.
- Jeg har fått nye varer, kommer dere tilbake?
Ta kontakt med din kjøkkenleverandør slik at de kan legge inn ny ordre på montering til deg.
Montera booker ikke ny tid, før bestilling foreligger fra deres leverandør.
Unntak er dersom du har tatt direktekontakt med Montera for bestilling av monterings tjenester, og selv er ansvarlig for etter leverte varer.
- Monterer dere alle typer ventilasjonsanlegg?
Montera monterer ikke Sentral/Balansert ventilator. Ta kontakt med leverandør av ventilator for installering av dette produktet.
Montera lager ikke hull i yttervegg til ventilator.
- Min snekker skal legge nytt gulv, må det gjøres før eller etter kjøkkenmontering?
Ta kontakt med gulvleverandør for å avklare om kjøkken kan monteres opp på gulv eller ikke. Gulvleverandørene har forskjellige anbefalinger vedrørende dette.
Vi anbefaler alltid å montere frittstående hvitevarer opp på gulv.
- Kjøkkenleverandøren har bestilt rørlegger og elektriker hos Montera for meg, hvorfor er ikke de i fremdriftsplanen?
Kjøkken leverandør kan ikke bestille disse tjenestene for deg, men sende en forespørsel til Montera på dine vegne.
Dersom du ønsker disse tjenestene fra Montera, må denne bestillingen sendes skriftlig fra deg til vår epost, post@montera.no, senest 2 uker før planlagt oppstart av din montering.
Når rørlegger og elektriker er booket, vil du motta en skriftlig ordrebekreftelse av Montera med oppdatert fremdriftsplan.
- Er Montera Prosjektleder?
- Montera er ikke prosjektleder for montering av ditt nye kjøkken, men vil sette opp en fremdriftsplan som koordinerer alle tjenestene bestilt av Montera i forbindelse med din kjøkkenmontering.



Har vi ikke klart å besvare spørsmålene dine?
Ta kontakt med oss på epost post@montera.no eller tlf. 915 04 505





Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/Lambertseter
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gat
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo

Boligopplysninger for boligselskap:

Fjeldlund Boligsameie

Vi viser til forespørsel av 29.04.24

Megleropplysninger

Boligselskap: Fjeldlund Boligsameie
Organisasjonsnr: 975590119
Gnr./bnr: 185/70
Eier(e): Qasim Ahmed Anwar

Seksjons-/andelsnr: 64
Adresse: Holmlia Senter vei 7, 1255 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fjeldlund
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/fjeldlund/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 82008084
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass

Informasjon om lån per 01.04.2024:**· Lån 1:**

Bank:	Nordea	
Låne­nummer:	6030.80.63286	
Nominell rente (flyt):	8,60 %	
Innfrielsesår:	2025	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.04.2024:	kr	560 230
Andel av saldo:	kr	3 170
IN-ordning:	Nei	

· Lån 2:

Bank:	DNB Bank ASA	
Låne­nummer:	1213.39.21603	
Nominell rente (flyt):	7,75 %	
Innfrielsesår:	2028	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.04.2024:	kr	5 395 216
Andel av saldo:	kr	57 729
IN-ordning:	Ja	

· Lån 3:

Bank:	DNB Bank ASA	
Låne­nummer:	1636.41.22091	
Nominell rente (flyt):	7,80 %	
Innfrielsesår:	2041	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.04.2024:	kr	1 276 493
Andel av saldo:	kr	65 214
IN-ordning:	Ja	

Total andel fellesgjeld seksjon 64 -

kr 126 113

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr	2.619,- pr. md.
Kapitalkostnad (vinduslån)	kr	1.227,03,- pr. md.
Kapitalkostnad (garasjelån)	kr	422,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr	489,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr	1.721,- pr. md.
Oppvarming	kr	1.350,- pr. md.
Parkering i garasje	kr	150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr	7.978,03,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 781	kr 135 090

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

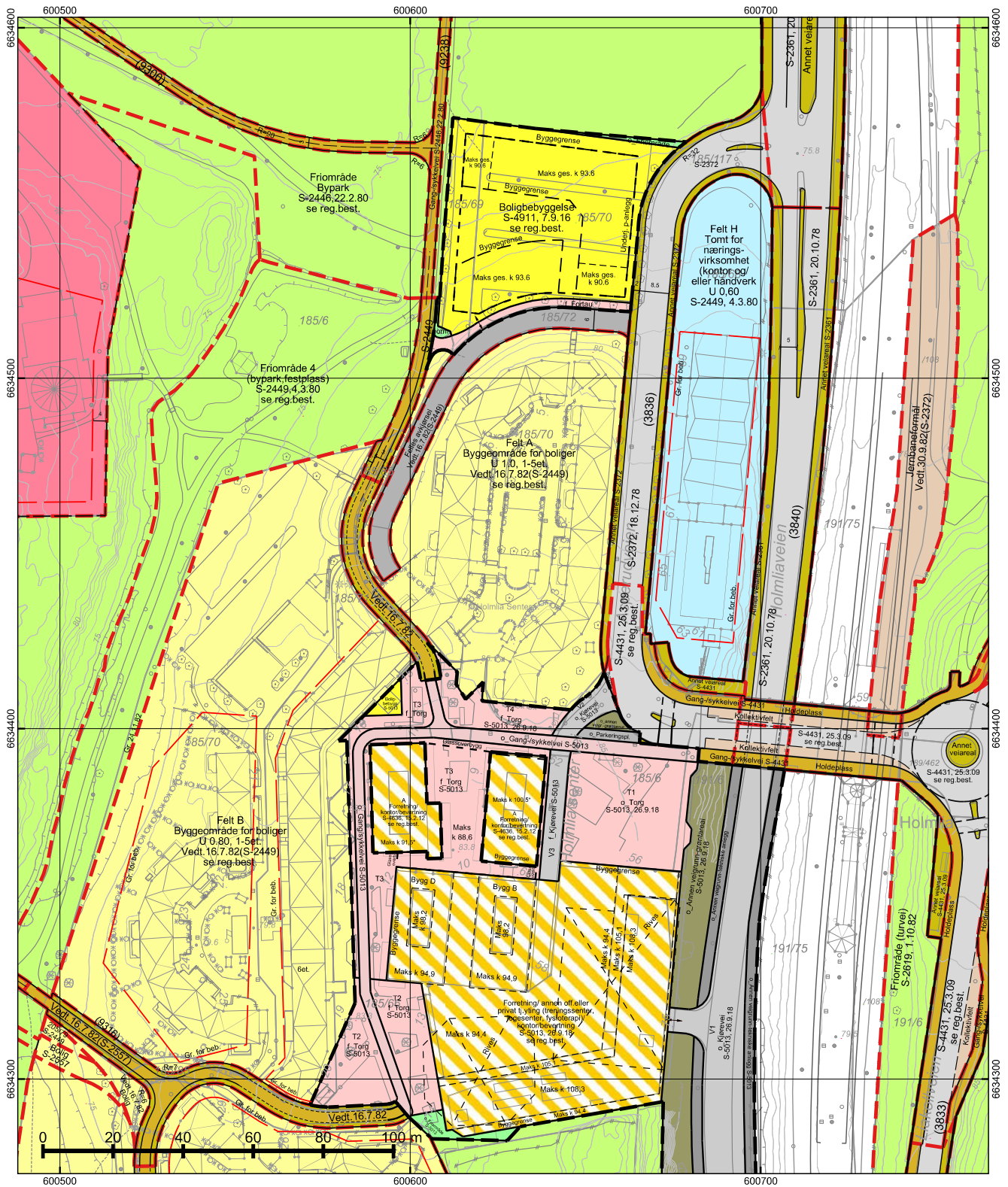
Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6385,- ink. mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.04.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- 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: 320522/ 86489353	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: HOLMLIA SENTER VEI 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/70	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse u 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.




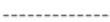







Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park	 Avkjørsel
	41 - Turvei/skiløype	
	70 - Felles avkjørsel	
	110 - Bolig m.tilh. anlegg	
	130 - Kontor m.tilh.anlegg	
	163 - Kirke m.tilh.anlegg	
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn	
	311 - Annet veiareal	
	312 - Fortau	
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate	
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei	
	333 - Område avsatt til jernbaneformål	
	936 - Regulert fotgjengerovergang	
	1110 - Boligbebyggelse	
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	2011 - Kjøreveg	
	2012 - Fortau	
	2013 - Torg	
	2015 - Gang-/sykkelveg	
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal	
	2082 - Parkeringsplasser	
	3040 - Friområde	

 |  |  |  | RpBestemmelseOmråde







 - - - - - RpBestemmelseGrense

 70 - Felles avkjørsel
 311 - Annet veiareal
 312 - Fortau
 313 - Skulder - bankett
 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 324 - Veigrunn under bru
 913 - Formålgrensning
 930 - Reguleringslinje
 936 - Regulert fotgjengerovergang
 Formålgrense

 - - - - - Plangrense (gammel lov)

 - - - - - Plangrense (ny lov)

 - - - - - RpRegulertHøyde

 Feltnndeling
 Grense for bebyggelse
 Beregnet senterlinje veg
 Byggegrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Holmlia Senter vei 7
1255 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

Oppdragsnummer: 1009240052

Telefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@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:

08.05.2024

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