



aktiv.

Hellerudveien 132H, 0687 OSLO

**Rekkehus med garasje | Attraktivt
boligområde i Østensjø |
Tilhørende populære Trasop
skolekrets | Moderniseringsbehov**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 145 990,-
Total ink omk.: Kr 5 935 990,-
Selger: Ann-Marie Gulbrandsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total: 110/124 m²
Tomtstr.: 121.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 403
Gnr. 145, bnr. 49

Oppdragsnr.: 1009240057

Rekkehus med garasje | Attraktivt boligområde i Østensjø

Rekkehuset har en god planløsning, og går over to plan, samt loft. Hovedsakelig fra byggeår men de bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Tilhørende Trasop skolekrets. Mange barnehager i området.

Garasjeplass samt mulighet for leie av ekstra biloppstillingsplass.

Lave felleskostnader, kun kr. 2000,- per mnd. som inkl. bl.a. lån på støyskerm, snøbrøyting, Telia internett, forsikring av fellesområder (garasjene).

Populært boligområde med kort vei til offentlig kommunikasjon men samtidig grenser til Østmarka med flotte turmuligheter. Oppsal Arena idrettsanlegg og idrettshall ligger like i nærheten. På Bøler finner du badeanlegg.

Umiddelbar nærhet til REMA1000 Ulsrud samt kort vei til Oppsal og Bøler senter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	35
Energiattest	77
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kontor, stue, soverom, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 55 m² Stue/kjøkken med trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m²

2. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,35 - 2,37 M.

1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,39 M.

Fellesareal:

Garasjeplass i rekke på ca. 14 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist.

Lovlighet

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

121.1 m²

Tomtebeskrivelse

Hage og steinplattung. Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur og støttemur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Beliggenhet

Hellerudveien 132H har god beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon som tar deg enkelt ned til sentrum på få minutter men grenser samtidig til Østmarka med flotte turmuligheter.

Handel:

Dagligvarehandel kan gjøres blant annet ved REMA1000 Ulsrud eller på Meny på Oppsal senter. På Oppsal Senter finner du også et godt utvalg av butikker og servicetilbud som feks Boots apotek, ARK Bokhandel AS, nille, Auster Academy, Floriss, Life Helsekost og Labben hund og katt. For ytterligere servicetilbud ligger Bøler, Bryn, Tveita og Manglerud senter få kjøreminutter unna.

Friluftsliv:

Boligen grenser til Østmarka, der det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her finnes både bade-, fiske-, krepse- og padlevann. Marka har et vidstrakt lysløypenett, tur- og sykkelstier, og serveringsstuer som er turmål for mange om søndagen. Idylliske Østensjøvannet er også bare en spasertur unna, med det mest mangfoldige fuglelivet i Norge.

Kultur og idrett:

Oppsal har et rikt utvalg av aktivitetstilbud, både når det gjelder idrett og kultur. Oppsal Arena idrettsanlegg og idrettshall ligger like i nærheten. På Bøler finner du badeanlegg . Les mer om kultur, fritid og nærmiljø på Bydel Østensjø sine nettsider <http://www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no/>

Kollektivtrafikk:

Nærhet til god offentlig kommunikasjon med t-bane stopp på Ulsrud og Oppsal som tar deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til bussholdeplasser. Hvis du heller vil kjøre bil er det kort vei til Ring 3.

Tidavstand med bil:

Oslo S ca. 15 min

Storo ca. 12 min

Ullevål ca. 14 min

Gardermoen ca. 36 min

Adkomst

Via fellesarealer

Bebyggelsen

Bygningsmassen består av selveiede rekkehus.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Innhold

1. etg.: Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kontor, stue, soverom, soverom 2.

Utgang til vestvendt hellelagt platting og hage fra stue.

2. etg.: Stue/kjøkken med trapp. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst. Vestvendt balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue.

Garasjeplass i rekke på ca. 14 kvm.

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Standard

Utvendig:

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Vinduer og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Vestvendt balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst.

Innvendig:

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og dekorfliser. Takflatene består av malte plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Profilerte/glatte innvendige dører.

Våtrom:

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Badekar, klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv, servant med skapinnredning og plass for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Varmtvannsbereder på 198 l er plassert i vaskerom. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Boligen er oppvarmet med peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Tomteforhold:

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur og støttemur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp. Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Følgende har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer og dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere og utfyllende informasjon.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasjeplass i rekke på ca. 14 kvm. Gjesteparkering på fellesområde. Noen ekstra biloppstillingsplasser for beboerne på fellesområde.

Forsikringsselskap

Tryg

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 10 069

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 2 027,00

Feie-og tilsynsgebyr 272,00

Vann-og avløpsgebyr 9 689,12

Renter 108,00

Totale avgifter 12 096,12

Eiendomsskatt

Kr 2 027

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 937 136

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 361 116

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Det betales felleskostnad til sameiet p.t. kr. 2 000,- per mnd. som dekker lån på støyskjerm, snøbrøyting, Telia internett, forsikring av fellesområder (garasjene).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 403 i Oslo kommune. Gårdsnummer 145, bruksnummer 49 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:

301/145/403:

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1988 - Dokumentnr: 56837 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

29.11.1990 - Dokumentnr: 72418 - Målebrev

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1988 - Dokumentnr: 56837 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

29.11.1990 - Dokumentnr: 72418 - Målebrev

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.2004..

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2004.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

145 990 (Omkostninger totalt)

156 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 935 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 946 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 990

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 dekningssalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14900,- oppgjørshonorar kr 7900,- og visninger kr 3500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eivind Braastad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no

Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79

0667 OSLO

Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

16.05.2025













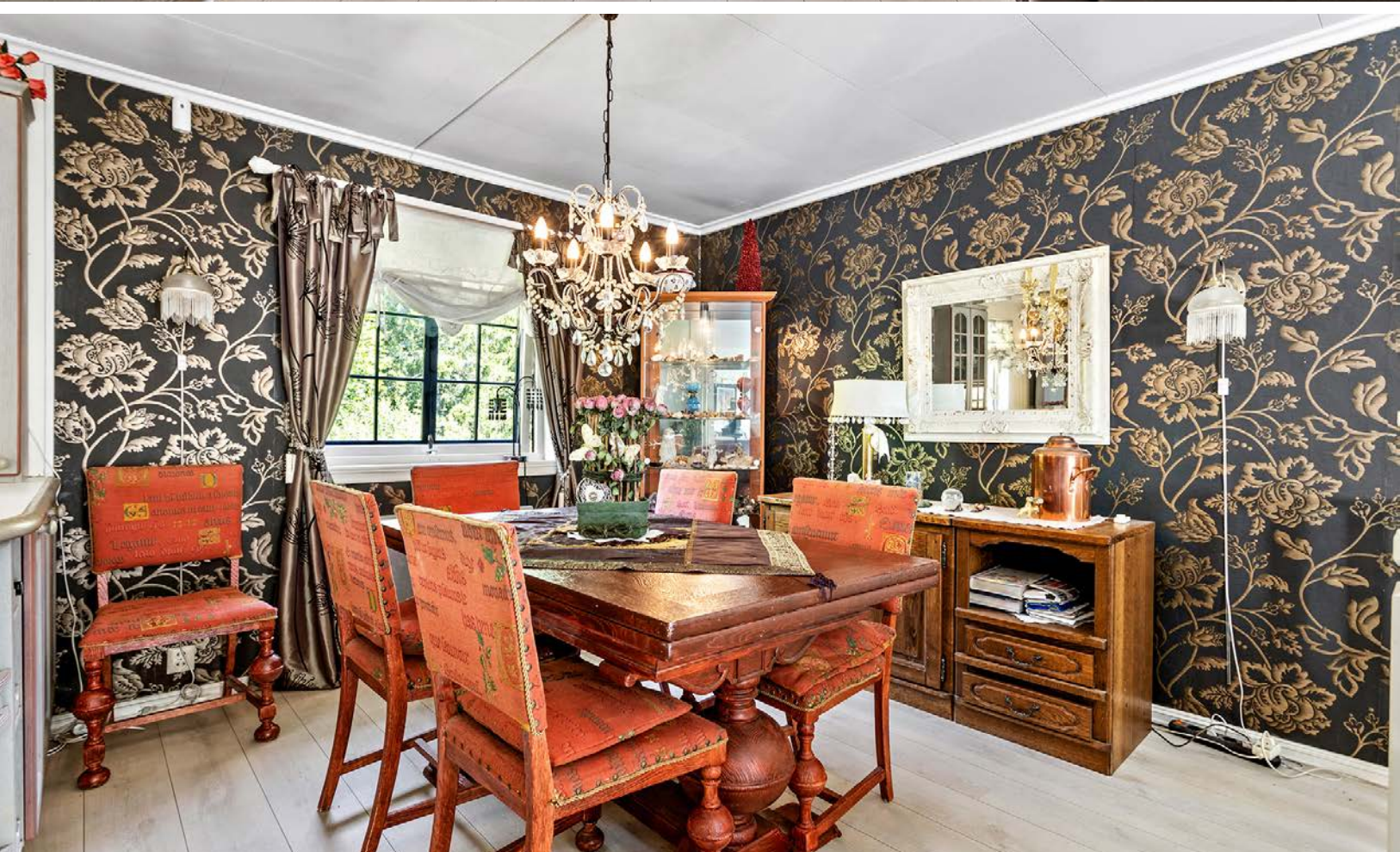
















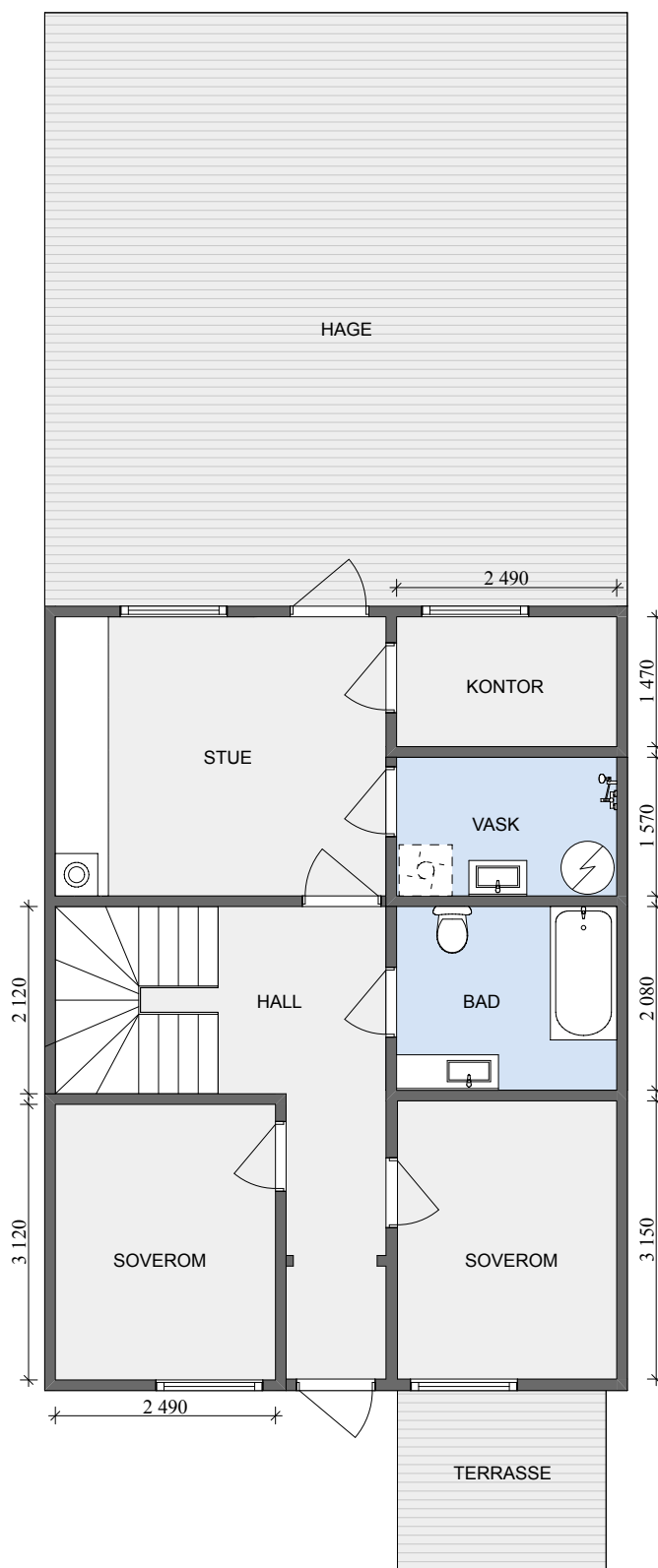






Hellerudveien 132 H

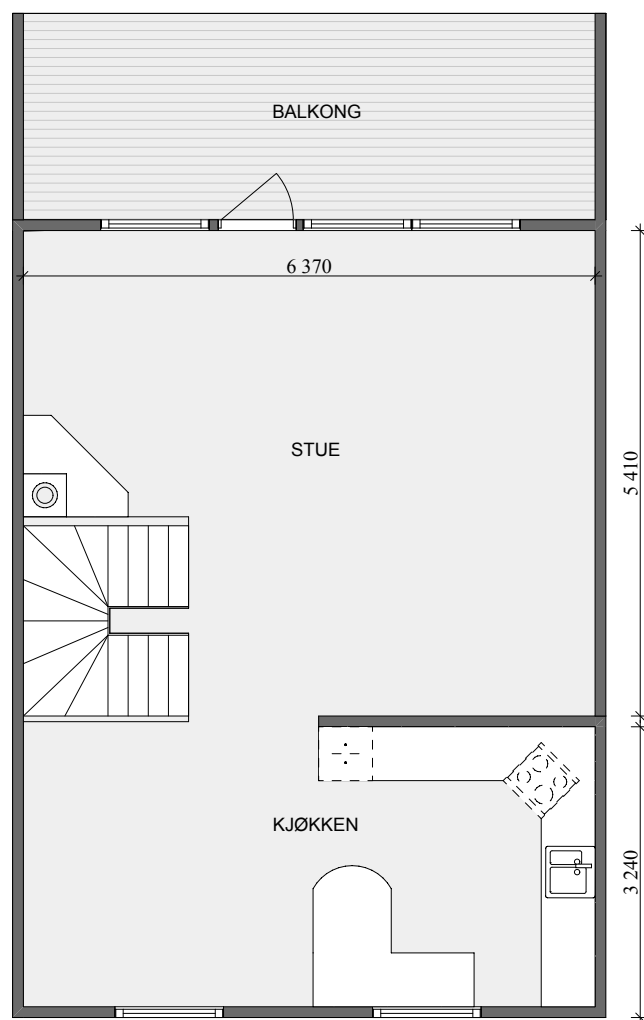
1.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Hellerudveien 132 H

2.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Hellerudveien 132 H, 0687 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 145, bnr. 403

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 08.06.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 18818-1806

Referansenummer: HG1755

Autorisert foretak: Rana Taksering 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

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning, og går over to plan, samt loft. Hovedsakelig eldre standard og utrustning med behov for oppussing, oppgradering og utbedringer. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Vinduer og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Vestvendt balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og dekorfliser. Takflatene består av malte plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Badekar, klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv, servant med skapinnredning og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Varmtvannsbereder på 198 l er plassert i vaskerom. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Boligen er oppvarmet med peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur og støttemur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

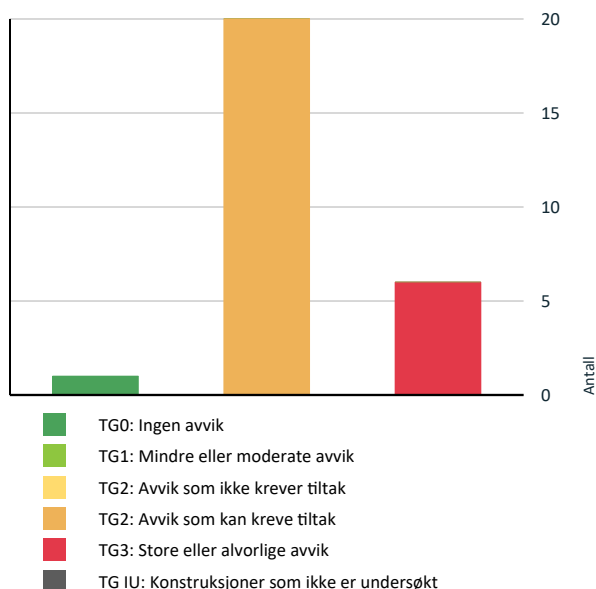
Rekkehus

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

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

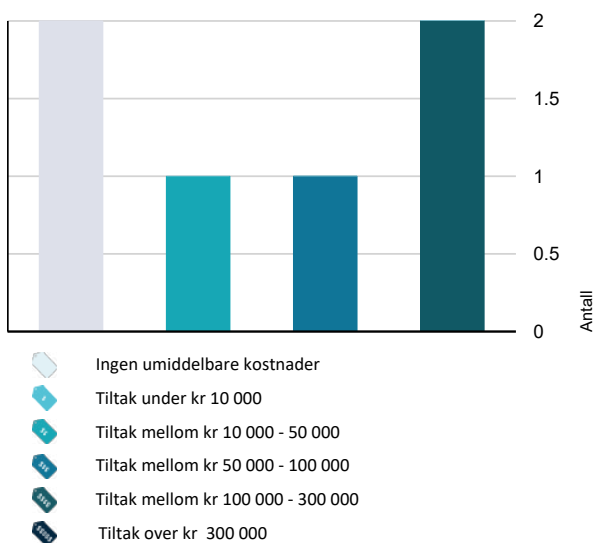
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1990

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra
Ambita.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein fra byggeperioden som ble besikket fra bakkenivå, vindu og fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eldre værslitt takstein fra byggeperioden og med mose. Sprekkdannelser på takstein på det lille taket ved boligens inngangsparti.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig, samt fjerning av mose anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Værslitte renner, beslag og nedløp med avflassing.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskeer, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindskeer/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Montering av snøfangere anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt kledning fra byggeperioden med svertesopp, og det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som trolig jevnlig er malt. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

På forespørsel har rekvisenten opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Undertak med fuktskjolder, misfarging og enkelte felt med synlig takstein, samt loft med enkelte gjenstående arbeider i forbindelse med isolering, plast m.m, bedre organisering av isolasjon på loftet anbefales. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforvarlig adkomst for takstmannen. Punktet må sees i sammenheng med "Avtrekk kjøkken".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales at eksponert/synlig isolasjon tildekkes for og unngå isolasjonsstøv samt bedre organisering av isolasjon på loftet anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og dører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre værslitte vinduer og dører fra byggeperioden med sprekker i treverk og som er trege. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskifting av vinduene og dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Værslitt balkong med skjevheter, malingsavflassing og algevekst. Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord, bord på rekkverk og levegg. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og dekorfliser. Takflatene består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med bruksslitasje/slitasje. Det ble registrert bom (hulrom) og sprekkdannelser på enkelte av gulvflisene. Det var også mer løsøre en normalt noe som medførte begrensninger for takstmannen til å utføre besiktigelsen slik god takstmannskikk tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing, oppgradering og utbedringer må påregnes ved et eierskifte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i 1. etasje.

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

1. etasje:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom som grenser mot trapp gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom som grenser mot trapp over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er skjønsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekvirenten er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

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

Eldre ildsted fra byggeperioden. Deler av pipe er tildekket. Alle yttersidene av pipa bør være frie, slik at ettersyn kan foretas. Dette for å kunne oppdage setningsskader og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe/ ildsteder, samt for en avklaring for at pipe ikke er tilgjengelig på to sider i 2. etasje inne i denne boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med normal bruksslitasje/slitasje og med knirk. Rekkverkshøyde ble målt til så vidt under 0,9 M, og er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det ble registrert manglende håndløpere på deler av trapp, samt en større i rekkverk ved peis med innsats.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig, og montering av håndløper på hele trappa anbefales. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i rekkverk opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte/glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører fra byggeperioden med bruksslitasje/slitasje.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv, servant med skapinnredning og plass for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre vaskerom fra byggeperioden med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av flisene, samt gulv med svak-/manglende fall mot sluk. Sluk med rust på skruene. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulvflatene i området ved sluk og gjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig. Kostnadsestimatet er innlemmet i den generelle vurderingen av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Badekar, klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad fra byggeperioden med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av flisene, samt baderomsgulv med svak-/manglende fall mot sluk. Sluk med rust på skruene. Vask med sprekker, og med lekk fra blandebeholder. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulvflatene i området ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig. Kostnadsestimatet er innlemmet i den generelle vurderingen av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

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

Eldre innredning fra 1992 med normal bruksslitasje, slitasje, fuktskjolder, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av kjøkkenet må påregnes. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 3 Avtrekk

Ventilator med avkast mot loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det ble registrert at ventilator fra kjøkkenet har avkast mot loft, og ikke ut mot det fri. Den nåværende løsningen er særdeles uheldig, og medfører til kondensproblemer på loftet. Det ble registrert fuktskjolder og misfarging på loftet i område over ventilatoren. Punktet må også sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Straks-/forebyggende tiltak er påregnelig. Ventilasjonskanal for ventilator må føres ut mot fri. Alternativt må ventilatoren kobles vekk fra byggets avtrekkskanal. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimatet gjelder kun ventilator, og ikke takkonstruksjon/loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kontor og stue i 1. etasje, samt deler av stue/kjøkken uten ventiler, kun vinduer og dører. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 l av nyere dato som er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap plassert i stue i 1. etasje. Elektrisk oppvarming.

Tilstandsrapport

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.
Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Dette er ukjent for selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Dette er ukjent for selger.
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?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Dette er ukjent for selger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Dette er ukjent for selger.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Eldre stikkontakter og brytere.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte murer med misfarging, pusskader og spekker. På forespørsel opplyser rekvirenten om at det ikke er krypkjeller eller hulrom under denne boligen/bygningsmassen. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengtet rundt murene bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

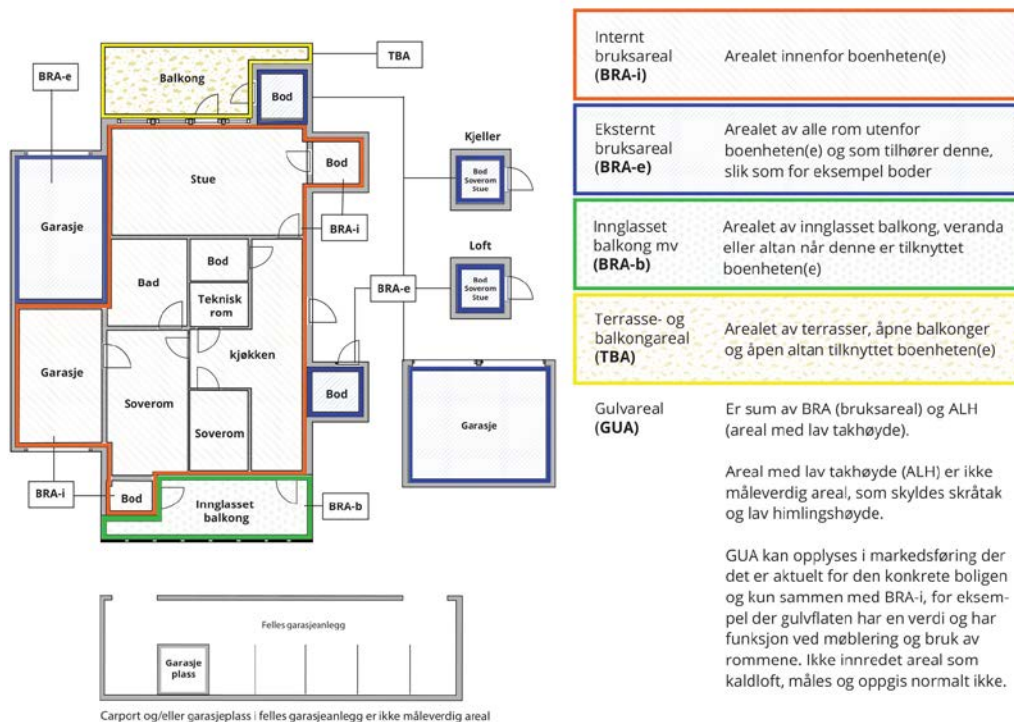
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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)				
2. etasje	55			55	15		55
1. etasje	55			55	2		55
Fellesareal - Garasje		14		14			14
SUM	110	14			17		124
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med trapp		
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Kontor , Stue , Soverom , Soverom 2		
Fellesareal - Garasje		Garasje	

Kommentar

2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,35 - 2,37 M.

1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,39 M.

Fellesareal:

Garasje plass i rekke på ca. 14 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldet som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Pål Erik Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	403		0	121.1 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Hellerudveien 132 H

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Ann-Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Oppsal i et veletablert område. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t-bane i nærheten. Kort avstand til idrettsanlegg og Oppsal senter med mangeartede forretninger og servicetilbud. Ca. 5- 10 minutter med bil til større handlesentre som Tveita og Bryn med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Østensjøvannet og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 02.07.2024.	Gjennomgått		Ja
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Ja
Rekvirent		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av rekvirenten.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

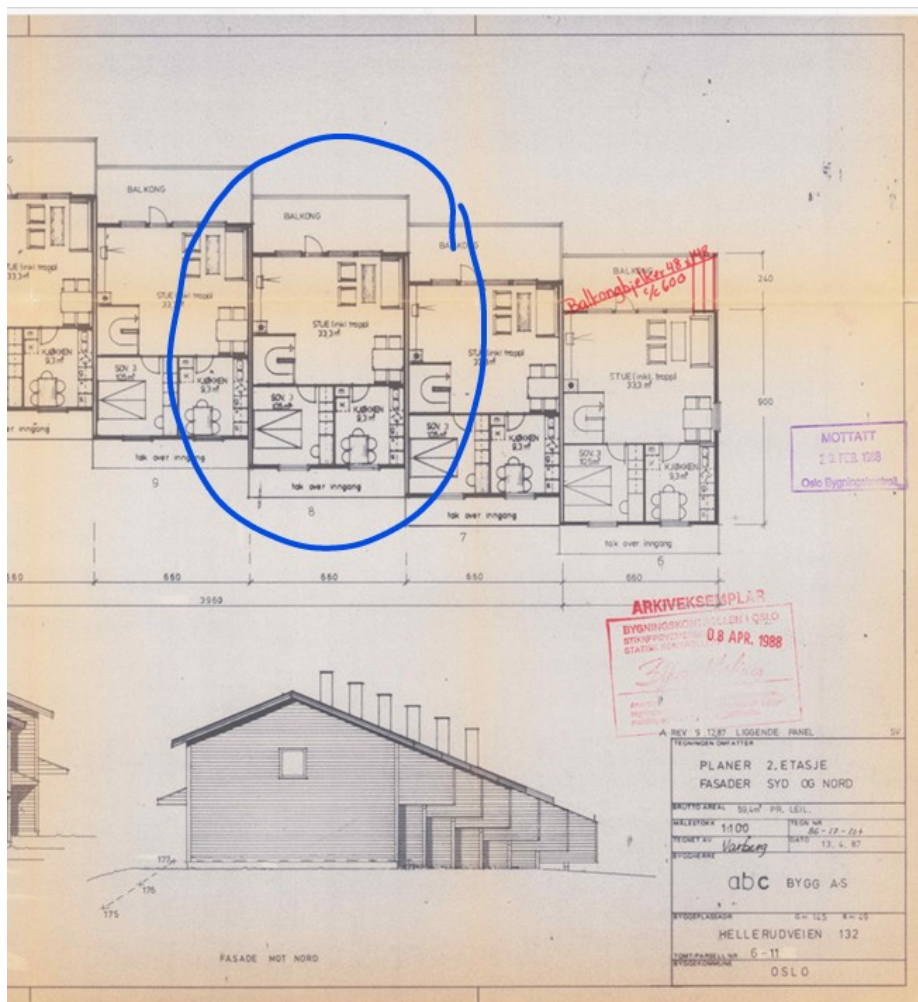
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/HG1755>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240057	

Selger 1 navn
Ann-Marie Gulbrandsen

Gateadresse	
Hellerudveien 132H	

Poststed	Postnr
OSLO	0687

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

32

Antall måneder

12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Trygg

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009240057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1009240057

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009240057

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 nedstigende 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: 1009240057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Gulbrandsen	a604a4a1bfeab7c9c6a0e2d e3d0acad3e73988fb	02.07.2024 18:01:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240057

- 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>

Til alle husstander i Hellerudveien 132, 0687 Oslo

Referat fra årsmøte for Sameiet Hellerudveien 132

torsdag 18. april 2024 kl. 1800 hos Kielland i hus D

Sak 1/24: Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2/24: Valg av referent og ordstyrer

Referent: Laache, Ordstyrer: Serenander

Sak 3/24: Gjennomgang av regnskapet for 2023 og husleieinnbetalinger

Alle husleier er ajour pr. 31.12. Det har ikke blitt innbetalt noe ekstra på lån. Vi betaler til Telia for 11 husstander. Det kan undersøkes om vi kan redusere innbetalinger til 10 hus, da det ikke er beboere i hus L.

Det står igjen 285.000 på lånet.

Vi betaler Unit 4 11, kr pr. for å sende ut hver faktura og 4 kr, - SMS 35 kr, - for admingebyr - tilsammen ca. 62 kr,- Men, vi tar administrasjon 100 kr,- pr. faktura så vi går ikke i minus.

Tom kan ta kontakt med Unit4 å høre om det er mulig å få en årsfaktura.

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble godkjent.

Sak 4/24: Gjennomgang av forslag til driftsbudsjett for 2024

Møtet diskuterte om vi skal betale inn noe ekstra på lånet ved å innbetale f.eks. 3000 i november. Det ble enighet om at vi ikke gjør det nå da det er greit og ha litt lån. Vi avtaler en ekstra innbetaling hvis noe uforutsett skulle skje på fellesområdet.

Boye skaffer frem årsoppgaven på lånet. Samtlige kan da føre opp fradrag for en 1/11 av renteutgiftene på lånet.

Vedtak: Driftsbudsjettet for 2024 ble godkjent.

Sak 5/24: Hus L

Status: Laache har informert NAV pr. telefon om Suleiman. Hun følger også opp med et brev til NAV Østensjø. Ifølge Linja er hans ene kone i Norge nå. Ifølge barna hans er det advokat involvert. Suleiman har en del verdier her i Norge. Det er sannsynligvis et komplisert arveoppgjør. Huset forfaller stadig mer. Vannlekkasjen skjedde for ca. 3 år siden, og det har oppstått to nye lekkasjer i januar og mars i år. Laache ringer, Atle Berntsen advokat: 95236261. Linja har forsøkt å få taksering på skaden, men har fått til svar at det ikke finnes noen skade enda på hennes hus.

Sak 6/24: Dugnader

Fastsettelse av tidspunkt for dugnader. Mandag 13. mai torsdag 13. juni og en i torsdag 5. september.

Oppgaver vil da bl.a. være:

- Fjerning av søppel
- Spyling av søplehuset
- Reparasjon av portstolpene og muren ved parkeringsplassen. Krever innkjøp av mørtel. Hvem tar på seg oppdraget?
- Maling av den øverste planken på støygjerdet.
- Maling av gjerde mot Vannverkstomten.
- Klipping av hekk
- Rydding i bod
- Andre oppgaver???

Sak 7/24: Oversikt over hus som har holdt møter de siste årene, og fastsettelse av hvor neste års årsmøte skal avholdes.

Serenander 2021, Haugård: 2022, Laache 2023, Kielland. 2024, 2025 Linja

Sak 8/24: System for ivaretagelse av Sameiets felles eiendeler.

- Eventuelt nyinnkjøp?

Sak 9/24 Pipene

Skal det innhentes et anbud for utbedring av samtlige piper?

Søgård har avtale med en person som kan utføre jobben. Pipene er i god stand. De trenger kun et malingsstrøk. Maling: ca. 7-8 kvm. sinkgrunning 3200, Alekton maling 9005 sortblank 900n pr pipe. Ca. 1500 på utstyr og 1500 på jobb. Det kan ikke gis garanti. Bytte av pipehatt ca. 10.000, - En engangsinnbetaling pr. hus som ønsker det.

Skal helst være over 10 plussgrader.

Gulbrandsen, kommunen og Suleiman må få beskjed om at vi har fått et tilbud som er på ca. 3000, Frist for å takke ja er 15. mai. Utføres inne 1. september.

NB! Det enkelt hus bør sjekke mose og vindskier.

Sak 10/24 Valg av styre.

Leder, nestleder og regnskapsfører, behandler saker som omhandler fellesområdet. Hellerudveien 132

Leder: Haugård har stilt spørsmål om Sameiet trenger en leder, eller om det er tilstrekkelig med en regnskapsfører. Ifølge krav om registrering i Brønnøysundregisteret, skal et sameie av vår størrelse være registrert, og leder står da som juridisk ansvarlig kontaktperson når det gjelder ulike saker som omfatter tomtene våre, og når det gjelder opptak av lån. Leder kaller inn til årsmøter, ekstraordinære møter (jamfør sak om utvidelse av sykkelfelt Hellerudveien) og dugnader samt følger opp dialog med ulike samfunnsinstanser etter behov. NAV, kommunen etc.

Nestleder: Nestleder er en del av styret.

Regnskapsfører: Utarbeider forslag til budsjett. Følger opp fakturaer og husleieinnbetalinger, avstemmer regnskapet.

Ønske om økt styreaktivitet v/ Lars Søgård:

Vedtak: Søgård ble valgt til leder og Boye til regnskapsfører. Møtet ble enige om at det ikke er nødvendig med nestlederrollen.

Ekstraordinært møte fredag 31.05.24 vedr. leder Sameiet 132

Boye innkalte til dagens møte. Innkalte til møtet var alle hus som for tiden er tilgjengelige når det gjelder deltakelse og beslutninger. Følgende hus regnes ikke som operative: Hus F er kommunalt, hus H er under salg. Hus L er ikke bebodd.

Følgende hus var innkalt: Hus B, C, D, E, G, J, K

Boye har mottatt dokumentert informasjon skriftlig om at påtroppende leder (hus A) er under etterforskning. Saken er omtalt i flere medier(nyheter og nettaviser)

Vedtak: Møtet var enige om at tilliten til påtroppende leder trekkes tilbake på bakgrunn av sakens alvorlige natur.

Det vil berammes et nytt møte snarest, der ny leder velges. Dagens møte problematiserte også sårbarheten i å ikke ha en nestleder i styret. Det var enighet om at behovet for nestleder drøftes på dette møtet.

Sak 11/24 Parkeringsplassene

Ifølge skjøte på eiendommene våre, er hvert hus grunneier med egen gårds og bruksnr. Videre sier skjøtet at hver og en av grunneierne eier en ideell 1/11 av fellesområdet. Det er 11 parkeringsplasser, men alle kan ikke sies å være likeverdige da de er av forskjellig størrelse og tilgjengelighet. Parkeringsplassen og hvordan å disponere plasser, har gjennom årene vært tatt opp flere ganger. Dagens system er definerte gjesteparkeringer og fleksible beboerparkeringer. Imidlertid er det en utfordring at det nå står flere biler på plassen som ikke er i bruk og som bærer preg av å kunne defineres som vrak.

Forslag 1: Biler som ikke er i kjørbær stand: Eier får en definert frist til å fjerne bilen. Hvis frist ikke overholdes, vil det bestilles borttauing.

Vedtak: Bilen til kommunehuset, og Landroveren (kan settes i hjørnet) fjernes før 1. juni.

Forslag 2: Husstander som står ute med mer enn en bil bruker pr. definisjon mer av fellesarealet enn sin ideelle 1/11del. Det foreslås at husstanden betaler for eks. 300 kr, - for bil nr. 2 og 500 kr, - for bil nr.3. Årsmøtet bes ta stilling til hvorvidt dette kan vedtas ut fra et rent rettferdighetsprinsipp, og størrelse på avgift.

Vedtak: Alle oppfordres til å rydde garasjene sine. Saken tas opp igjen til høsten før vinteren.

Sak 12/24 Asfalt innmeldt av Søgård og Haugård

Det har oppstått en del hull i asfalten. Haugård har meldt inn forslag om innhenting av tilbud fra Anders (ansvarlig for snømåking) Se vedlegg. Møtet må avgjøre om det skal innhentes anbud fra han og evt. flere for å vurdere pris, eller om vi fortsatt skal lappe med kald asfalt.

Vedtak: Haugård får Anders til å komme med et anbud. Søgård skaffer et konkurrerende anbud.

Sak 13/24 Godtgjøring for jobb utført for sameiet

Folk som gjør ekstraordinær jobb eller gjør kjørejobber og lignende burde fått en form for kompensasjon. Dette burde være utredet og vært i system slik at det ikke kan misbrukes.

Forslag: Det leveres en behovsmelding til styret. Kjøregodtgjørelse etter kalkulerte takster (som brukt i kommunen, Laache har tilgang til kalkulator)

1. Legger man ut selv overføres utlagt sum + kjøregodtgjørelse basert på kjørelengde.
2. Eller samlet sum kan overføres til vedkommende som skal utføre jobben på forhånd etter avtale.

Vedtak: På innkjøp/arbeider over 5.000, - skal det hentes inn tillatelse fra eiere. Styret disponere totalt opp til 10.000 uten å informere andre beboere.

Sak 14/24 Generelt vedlikehold/system v/ Søgård

Mye slitt og skadet rundt om på fellesområder, vindskier på tak, lekkasje i takbod, mur, portstolper, flere lykter osv. Burde repareres ordentlig, nok en gang ingen rare løsninger. Søgård kan ta på seg å gjøre en tilstandsvurdering.

Vedtak: Årsmøtet støtter dette

Sak 15/24 Snøfreser v/Søgård

Snøfreseren sluttet å fungere ordentlig etter bruk/feilbruk i vinter. Må repareres eller kastes, må komme til enighet. Søgård har tilbudt seg å gjøre en vurdering.

Vedtak: Kielland skruer fra hverandre forgasseren og gjør en vurdering på om den lar seg fikse.

Sak 16/24 Henger v/Søgård

Bruk av henger for samtlige på sameiet, bruke hengeren/lage en kastedag f.eks. en gang i måneden hvor hengeren kjøres på fyllinga med søppel mot betaling for kjøring. Må komme til enighet hvorvidt det er av interesse.

Vedtak: Sameiet støtter forslaget

Sak 17/24 Behov for informasjonskanal

Det fremmes et forslag om en informasjonskanal på f. eks Facebook der enkle beskjeder kan legges ut. Det er også ønskelig at styret har samtlige husstanders mailadresser.

- A. Søgård: larssgr@gmail.com
- B. Haugård: berit.haugard@getmail.com
- C. Laache: anne.laache@gmail.com
- D. Kielland: jacob@auto-supply.no

- E. Serenander: camilla@advokatlier.no
- F. Kommunen:
- G. Boye: tmbove@gmail.com
- H. Guldbrandsen:
- I. Hansen: mtorhans@gmail.com
- K. Linja: elisabethli@hotmail.com
- L. Hus L:

Status: Det finnes allerede en Facebookside. Den er imidlertid ikke enkelt søkbar.

Sak 18/24 Status Hellerudveien,

Mulig utvidelse av sykkelfelt. Laache tar kontakt med prosjektleder.

Eventuelt:

Facebook: Sameiet Hellerudveien 132

Til alle husstander i Hellerudveien 132, 0687 Oslo

**Innkalling til årsmøte for
Sameiet Hellerudveien 132
torsdag 27. april kl. 1800 hos Laache i hus C**

Sak 1/23: Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent med kommentar og at innkalling formelt skal sendes ut 14 dager i forkant av møtet med frist for innmelding av nye saker en uke i forkant av møtet.

Sak 2/23: Valg av referent og ordstyrer

Kielland ble valgt til ordstyrer og Laache ble valgt til referent.

Sak 3/23: Gjennomgang av regnskapet for 2022 og husleieinnbetalinger

Liste over Innbetalinger husleie sendt ut i forkant av gjennomgang av oversiktlig og fin. Det lettet arbeidet for revisorene.

Alle bilag er gjennomgått og avstemt. Det manglet et bilag som gjaldt bensin. Dersom det mangler bilag er det fint om regnskapsfører skriver en kommentar på hva beløpet dreier seg om.

Det er innbetalt ekstra på lånet ca. 16.500,-

Vedtak: Regnskapet ble godkjent.

Sak 4/23: Gjennomgang av forslag til driftsbudsjett for 2023

Telia legger på moms. Det betyr ca. 36 kr. Ekstra pr mnd. hver husstand, og utgjør ca. 10.000n kr pr år i ekstra utgifter.

Søgaard har vært i kontakt med flere tilbydere når det gjelder fiber bl.a. Homenet og Altibox. Det er Etableringskostnader er relativt omfattende for fiber, og vi blir låst til selskapet.

Telia: Vi har en gammel grunnpakke med stor TV pakke (grunnpakke + 50 poeng som kan brukes til å velge ulike TV-kanaler), og lav internetthastighet. Et flertall av huseierne benytter seg ikke av den totale TV-pakken, da de fleste streamer fra kanaler som Viaplay, Netflix mm. Den enkelte huseier betaler fra ca. 650 og oppover avhengig av tilleggspakker for Internetthastighet, eller betalingskanaler. Hver husstand betaler da fra ca. 7800 i året. I tillegg kommer felleskostnadene for hele Sameiet som i 2022 beløp seg 61376. For 2023 ligger det an til 72000. Møtet var enige om at dette er altfor kostbart.

Søgaard innhenter et tilbud på høy internettpakke og lav TV-pakke 16 kanaler i grunnpakke, og et som har litt lavere internett + mulighet for flere valgfrie kanaler.

Ellers var det enighet om at det skal foretas en ekstra innbetaling på lån på slutten av året dersom forsvarlig.

Sak 5/23: Hus L (står fortsatt tomt)

Huseier er avgått med døden og barna hans har overtatt. Barna ønsker etter sigende å pusse opp og selge huset. En stor varebil har tømt huset for alt inventar. Det er ønskelig å høre med nåværende eiere om eventuell fremdrift for oppussing/evt. mulig salg.

Sak 6/23: Dugnader

Vi gjennomfører dugnaden 11. mai. Oppgaver vil da bl.a. være:

- Fjerning av søppel
- Spyling av søplehuset
- Søgaard innhenter et tilbud på lapping av asfalt.
- Reparasjon av muren ved parkeringsplassen. Krever innkjøp av mørtel.
- Maling av den øverste planken på støygjerdet.
- Klipping av hekk

Det vil bli satt opp en dugnad i begynnelsen av juni også. Det er mulig at maling må utsettes til det tidspunktet pga. kulde.

Sak 7/23: Oversikt over hus som har holdt møter de siste årene, og fastsettelse av hvor neste års årsmøte skal avholdes.

Serenander 2021, Haugård: 2022, Laache 2023, 2024: Møtet blir hos Kielland.

Sak 8/23: System for ivaretagelse av Sameiets felles eiendeler.

- Hva slags type eiendeler trenger vi å ha i fellesbod?
 - Eventuelt nyinnkjøp? (Ønsker vi å ha: høytrykksspyler, kantklipper, (ny stige, den ene delen på nåværende stige er forsvunnet) m.m?)
- Det er mulig at stigen er i garasjen til Serenander. Når det gjelder utstyr, så er det enighet om å kjøpe inn en ny gressklipper + en rake og en kost. Det er enighet om at vi forsøker å selge snøfreseren til høsten. Søgaard tar på seg å selge den. Til dugnad bringer vi med vårt eget utstyr som kantklippere, hekkeklippere mm. Dersom noe går i stykker på dugnaden, erstatter Sameiet dette i tråd med tingens tilstand.
 -
- Hvem skal ha tilgang? Alle eiere skal ha tilgang.

Eventuelt:

- Det ble diskusjon rundt kjøp av blomster til naboer som ligger på sykehus. Det var enighet om at det er vanskelig å få til en lik praksis.
- Pipene: De er laget av sinkplater. Malingen er flasket av på solside på alle pipene, men de er ellers i god stand. Søgaard vil prøve å male sin, så kan vi andre se hvordan det blir. Det må til en sinkgrunning først, deretter maling med bengalakk eller lignende.

Til alle husstander i Hellerudveien 132, 0687 Oslo

Referat fra årsmøtet for Sameiet Hellerudveien 132

Onsdag 20. april kl. 1800 hos Berit i hus A

Jeg har merket i **blå skrift** navnene til de som har påtatt seg oppgaver.

Tilstede var representanter fra samtlige husstander med unntak av hus F, K og L.

Møtet varte fra kl. 1800 – ca. 2000.

- Sak 1/22: Innkalling og sakliste ble godkjent.
- Sak 2/22: Camilla E. Serenander ble valgt til referent og ordstyrer.
- Sak 3/22: Regnskapet for 2021 er revidert og godkjent av revisorer med noen få kommentarer. Det er enighet om gebyr pålydende kr. 100,- for fakturering av fellesutgifter. Innbetaling av husleie for 2021 er à jour.
- Sak 4/22: Det er enighet om forslag til driftsbudsjett for 2022. Se Sak 8 vedrørende justering av fellesutgifter.
- Sak 5/22: Hus L betaler fellesutgifter, ellers er det usikkert hva som skjer med boligen.
- Sak 6/22: Sameiet er ikke lovpålagt å ha vedtekter da vi ikke er seksjonerte. Ordensreglene ble godkjent av årsmøtet.
- Sak 7/22: Jacob Kielland presenterte forslaget sitt fra 2021 når det gjaldt parkering, med en kostnad på kr. 200,- for første bil parkert ute og deretter kr. 500,- for ytterligere bil parkert ute. Det ble diskusjon rundt dette. Det er enighet om å la det gå som det er. Utgangspunktet må være at alle oppfordres til å benytte seg av egen garasje og at man skal vise hensyn når det gjelder uteparkeringen. Gjester må bes benytte de plasser som er merket med gjesteparkering.

Når det gjelder de hensatte bilene på fellesområdet utenom oppmerkede parkeringsplasser ble det informert at papirene på disse nå var i orden og at salg var nærstående.

- Sak 8/22: Det ble vedtatt å øke fellesutgiftene fra kr. 1. 800,- til kr. 2. 000,- pr. måned. Dette for å opparbeide en buffer og/eller betale ned lån hurtigere. Det er her snakk om en 50/50 – fordeling. Økningen skjer f.o.m. juni måned.
- Sak 9/22: Første dato for dugnad ble satt til onsdag 27.04. Det må da bl.a. ryddes, vaskes, klippes hekker, renses ved trafo og plukkes søppel på fellesområdene.
- Sak 10/22: Anne Merete Laache ble valgt som ny formann, mens Lars Søgård ble valgt som nestformann/styremedlem. Tom Boye fortsetter som kasserer. Nytt styre tar over pr. 01.06.
- Sak 11/22: Jacob Kielland presenterte flere forskjellige løsninger for lader/ladere til el-bil. Det er usikkerhet om hvorvidt sameiet er juridisk forpliktet til å stå for opplegg til lading. Camilla E. Serenander undersøker hva som gjelder her. I tillegg er det tvil om man kan stå parkert med annet en el-bil på plass som har lader. Camilla E. Serenander undersøker hvilke regler som gjelder slike plasser.
- Sak 12/22: Get/Telia TV. Det er mulig for en husstand å melde seg ut av den kollektive avtalen vi har med Telia. Da vil prisen gå noe ned for resterende husstander. Sulemans hus er meldt ut. Dersom noen ønsker utmelding vil dette gjelde både TV og internett. Utmelding må skje via styreleder.
- Camilla E. Serenander kontakter Telia og hører om det er mulig å gjøre noe med prisen på tjenestene derfra. Tom Boye sender informasjon om hva vi betaler for og hvor mye til Camilla. Lars Søgård undersøker mulighetene for fiber fra f. eks. Home Net.
- Sak 13/22: Når det gjelder felles maling av hus vil dette være vanskelig å gjennomføre. Dersom noen skal male oppfordres den/de til å informere resterende beboere slik at det kan være mulig å samarbeide og dele på ev. kostnader ved f. eks. stativ/lift.
- Sak 14/22: Samtlige skal ha fått varsel fra kommunen vedrørende bygging av sykkelvei fra Bøler til Trasopp. Dette er en omfattende sak som kan ramme oss. Anne Merete Laache, som nyvalgt formann, håndterer behandlingen av saken fra vår side.

Oslo, 25.04.2022



Camilla E. Serenander (styreleder og referent)

Sameiet Hellerudveien 132

Forslag til driftsbudsjett for 2024

Forventede inntekter:

Inngående saldo driftskonto	41476
Inntekter (11x2000x12)	264000
Fakturagebyr	1600
Inn på konto 2024	307076

Forventede utgifter:

Nedbetaling lån	65000
Kommunale avgifter	62000
Telia	76000
Lønn styret 2023	20400
Lønn styret 2022 (etterbetaling)	3600
Snømåking	29000
Forsikringer	5000
Strøm	5300
Dugnad og diverse	3000
EHF-faktura gebyr (Hus F)	700
DNB Connect	500
Ut av konto 2024:	270500

Til disposisjon 2024:	36576
------------------------------	--------------

Regnskap for Sameiet Hellerudveien 132 for året 2023

Driftskonto:

Inngående saldo 01.01.23	48319,93
Totalt innskudd felles 2023	259600,00
Fakturaagebyr	1600,00
Maling Hus L	1000,00
Inn på konto 2023	310519,93

Kostnader:

Nedbetaling lån	67213,80
Kommunale avgifter	61698,32
Telia TV og Internett	72958,74
Oslo Snø og vedlikehold	28462,50
Fortum Strøm	5230,10
Forsikring - If	4964,00
Omkostninger DNB (gebyrer)	423,50
Styrehonorar Boye	8400,00
Styrehonorar Laache	8400,00
Dugnad, innkjøp og godtgjørelser	10619,00
Send regning (Unit4 -EHF-utsending)	673,75
Ut av konto 2023	269043,71

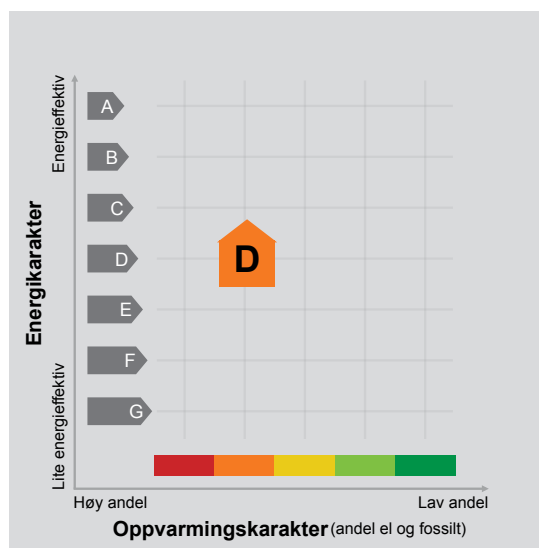
Ny saldo 29.12.23	41476,22
--------------------------	-----------------

Revisor 1

Revisor 2

ENERGIATTEST

Adresse	Hellerudveien 132H
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	403
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81071063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-552
Dato	22.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arild Landsem
Hellerudveien 132G
0687 OSLO

Dato: 15 SEP 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 198700282-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

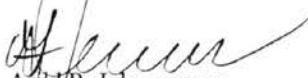
Byggeplass:	HELLERUDVN 132G	Eiendom:	145/402
Eier:	Arild Landsem	Adresse:	Hellerudveien 132G, 0687 OSLO
Tiltakshaver:	Sameiet Hellerudveien 132 v/Kongerud	Adresse:	Hellerudveien 132K, 0687 OSLO
Søker:	Sagahus A/S	Adresse:	
Tiltakstype:	Rekkehus. Denne ferdigattest gjelder del av rekke.	Tiltaksart:	Oppføring

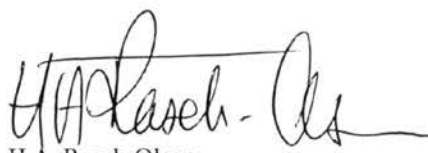
FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å


Arild R. Johannessen
saksbehandler


H.A. Rasch-Olsen
sidemannskontrollør



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	145/49 Hellerudveien 132	Journalnr. 88/294
Arbeidets og bygningens art	Garasjer (6 biler)	Innlevert 20.1.88
Byggherre	K/S A/S SAGAHUS & CO, Torggt. 30, 0183 Oslo 1	
Anmelder	" " "	

OHO/RF

Oslo, den 4. mars 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.02.88 på kartet.

Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.

Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn.

Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:135.1.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Arbeidets art Garasje (6 biler)

Arbeidssted Hellerudveien 132	Matr.nr. Gnr.145, bnr.49	J.nr. 88/294
----------------------------------	-----------------------------	-----------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Sameiet Hellerudveien 132
v/Peter Eriksen
Hellerudveien 132
0687 OSLO 6

Dag Rune Bystrøm
c/o Miljøsikring AS
haraldrudveien 5
0581 OSLO 5

☐ AS/lw

Dato
12.10.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eivind Braastad
HELLERUDVEIEN 132H

Dato: 06.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490471
7794806

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.145 BNR. 403

Vi viser til bestilling av 20240506 for HELLERUDVEIEN 132H.

GNR. 145 BNR. 403

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1988.

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

121 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

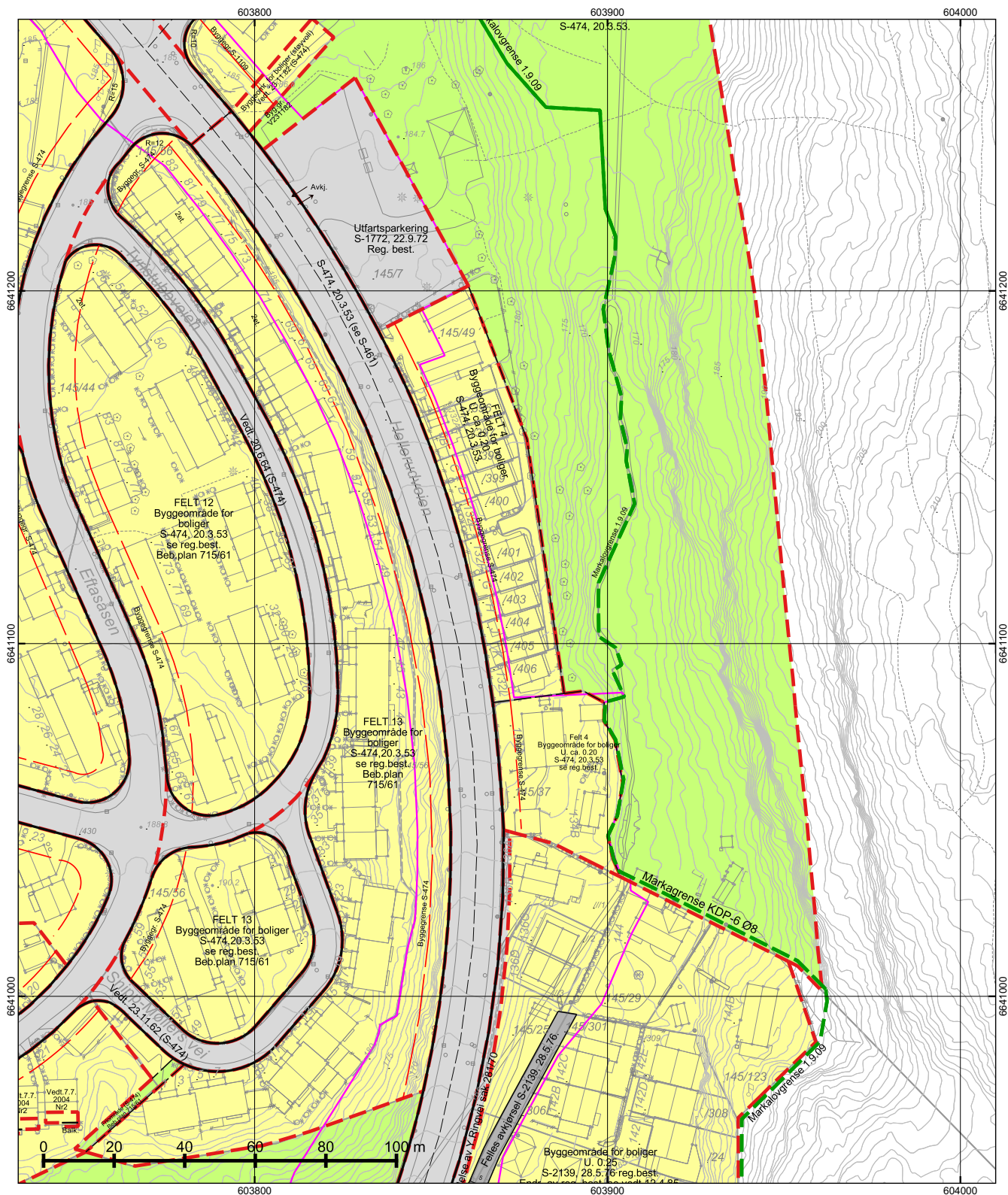
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2024
 Bruker: FME
 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: 130150/ 86490471	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: HELLERUDVEIEN 132H	Kommentar:
Gnr/Bnr: 145/403	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	330 - Parkering/utfartsparkering
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense
	Inn-/utkjøring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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


Rett 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hellerudveien 132H
0687 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad**Oppdragsnummer:** 1009240057**Telefon:** 986 30 821
E-post: eivind.braastad@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.07.2024

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