



aktiv.

Ørakerstien 4A, 0284 OSLO

Fantastisk eiendom med nydelige uteområder. Solid og god standard. 3 bad - lekkert kjøkken - 5 soverom - dobbel garasje



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 17 900 000,-
Omkostn.: Kr 466 640,-
Total ink omk.: Kr 18 366 640,-
Selger: Christin Ellefsen
Kenneth Løvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total: 192/247 m²
Tomtstr.: 599.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 270

Oppdragsnr.: 1004240041

Solrik eiendom med gjennomgående god standard.

Velkommen til Ørakerstien 4 A - en meget tiltalende, varm og gjennomført enebolig med fin standard, gode rom og masse plass. Boligen er løpende godt vedlikeholdt og modernisert i de siste år. Huset går over 2 plan og inneholder i 1. etg. entré, gang, moderne og lekkert kjøkken fra 2014 med flott spisestue og lys, pen stue ved vedovn. 3 gode soverom og delikat baderom pusset opp i 2019. Underetasjen inneholder bl.a. 2 gode soverom, ett med walk in closet, 2 flislagte baderom og hyggelig stue med flott gasspeis. Her er det muligheter og opplegg for å etablere en praktikant del.

Hagen og uteområdene er vesentlig oppgradert i 2016 med bl.a. en fantastisk hagestue som kan benyttes hele året. Se vedlagte bilder for herlig stemning her. Eiendommen er gjennomgående pent opparbeidet med belegningsstein, fine grøntområder og medfølgende jacuzzi samt utedusj. Dobbeltgarasje med elektrisk port og Tesla lader er også på plass.

Solrik og tilbaketrukket beliggenhet i enden av blindvei. Dette er en eiendom av god kvalitet som bør sees.

Velkommen til en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	26
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	99
Nabolagsprofil	104
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 18 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m²

BRA-e: 5 m² Walk in closet med vindu

1. etasje

BRA-i: 102 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasser

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

599.8 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet og beplantet eiet tomt med gressplen, busker og beplantning. Belegningssten ved innkjørsel og til inngangspartiet av huset. Medfølgende Jacuzzi ved utedusjen ved hagesiden av garasjen. Flere flotte terrasser, opparbeidet i 2016 med store flislagte flater og trapper. Nydelig belyst med lamper og lykter.

Hyggelig terrasse med utgang fra spisestue med elektrisk markise og varmeelement på vegg. Flislagt gulv og lekkert glass rekkverk med innramming i børstet stål. Flott trapp leder ned til ytterligere terrasse, hage og det herlige utestuen.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Ullern i et barnevennlig og populært boligområde. Eiendommen ligger i blindvei med lite trafikk. Gangavstand til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og fine rekreasjonsområder.

På Lilleaker har man alle servicefasiliteter man trenger i hverdagen innen kort rekkevidde. Lilleaker sentrum kan by på to matbutikker (Kiwi og Coop med post-i-butikk), sushirestaurant, frisør, apotek samt hyggelige og populære Kafé Grønn som er et koselig stoppested, også på søndager. Vider finnes også flere interiør/klesbutikker. Nyåpnede Pizza Di Mammo har på kort tid blitt en populær restaurant i nærmiljøet. På Lysaker finner du søndagsåpen matbutikk. (Joker)

Her finnes også det populære handlesenteret CC Vest med et rikt utvalg av butikker. Her finner man byens beste utvalg av handel, servering og inspirasjon. Senteret er et av byens største med sine inneholder fasiliteter som apotek, legesenter, vinmonopol, kles- og sportsforretninger samt kafeer og restauranter som Baker Hansen, Bagel & Juice, Mats & Martin, Niwa Sushi og Åpent Bakeri. På senteret finner man også Meny med en service og et utvalg utover det vanlige. På Lille CC Vest finnes treningssenteret Sats, renseri, Buddy mm.

Flotte tur - og rekreasjonsområder i nærheten med gangavstand til fine turstier langs Lysakerelven, som går helt fra Lysaker til Bogstad. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. På sommeren er det bade- og yrende båtliv ved Sollerudstranda. Lysaker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy. I tillegg har man kort vei til Mærradalen hvor det går preparerte skiløyper til Sørkedalen og videre innover i marka. Oslo vinterpark er også et godt alternativ om man foretrekker alpint.

Kort gangavstand til Ullern Idrettspark med kunstgressbaner og flott flerbrukshall som stod ny i 2020. På vinteren er det utendørs skøytebane. Ullern Idrettsforening ble stiftet allerede i 1909 og gjennom 120 år har klubben vokst seg stor og i dag tilbys fotball, håndball, basket, allidrett og bandy.

Adkomst

Enkel adkomst fra Lilleakerveien via Ørakerstien til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Både ungdomsskole, barnehage og barneskole er i en radius på omtrent 200m i et tilnærmet bilfritt område.

Skolekrets

Boligen sogner til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Meget godt tilbud av offentlig kommunikasjon med Kolsåsbanen (T-bane) fra Bjørnsletta og trikk nr. 13 fra Lilleaker samt bussnr. 23 (Simensbråten- Lysaker) og bussnr. 42 til Tjuvholmen- Voksen Skog)

Bygningssakkyndig

Thomas Haugan

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Thomas Haugan

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 10 år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: har tatt alt rør, og elektrikerfirma alt elektrisk. Hadde norsk firma som tok resten.

Arbeid utført av: Ullevål rørservice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja, alt ble skiftet i 2019.

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

Svar: Ja, alle sikringsskap er skiftet og ekstra satt inn til kurs av lader i garasjen og til boblebad. Dette er overlevert til megler.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, Teslalader i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrassen ble bygd i 2016/17 av ett bygge firma fra Drammen, usikker på navnet. samme som gjorde alt av uteområde på tomten.

Arbeid utført av: Firma fra Drammen

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja. Det er mulighet for å lage utleie del, egen inngang, og alle rør ligger klart i vegg om man vil koble på kjøkken. Det var det i utgangspunktet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja, Vi kjøpte huset med utleiedel, men gjorde om.

Innhold

Velkommen til Ørakerstien 4 A - en meget tiltalende, varm og gjennomført enebolig med fin standard, gode rom og masse plass. Boligen er løpende godt vedlikeholdt og modernisert i de siste år. Huset går over 2 plan og inneholder i 1. etg. entré, gang, moderne og lekkert kjøkken fra 2014 med flott spisestue og lys, pen stue ved vedovn.

gode soverom og delikat badерom pusset opp i 2019. Underetasjen inneholder bl.a. 2 gode soverom, ett med walk in closet, 2 flislagte badерom og hyggelig stue med flott gasspeis. Her er det muligheter og opplegg for å etablere en praktikant del.

Hagen og uteområdene er vesentlig oppgradert i 2016 med bl.a. en fantastisk hagestue som kan benyttes hele året. Se vedlagte bilder for herlig stemning her. Eiendommen er gjennomgående pent opparbeidet med belegningsstein, fine grøntområder og medfølgende jacuzzi samt utedusj. Dobbeltgarasje med elektrisk port og Tesla lader er også på plass.

Solrik og tilbaketrukket beliggenhet i enden av blindvei. Dette er en eiendom av god kvalitet som bør sees. Velkommen til en hyggelig visning...

Standard

Meget tiltalende og elegant enebolig over 2 plan. Lystette gardiner/persienner i de fleste rom i både 1. etasjen og underetasjen. Det er installert master switch for belysningsstyring i begge etasjer.

1. etg. - hovedetasje:

Entré:

Malt himling med downlights, malte overflater på vegg og vanntett gulvbelegg på gulv med varme. God skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Loftstige med nedfellbar trapp. Her er det meget gode muligheter for mye lagringsplass om man ønsker å legge til rette for dette.

Kjøkken:

Malt himling, tapet og malte overflater på vegg og solid eikeparkett på gulv. Moderne og tidsriktig Kvik kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite slette fronter. Meget innholdsrik med mye skaplass og lang benkeplate i stein. Alle hvitevarer er integrert/ medfølgende som NEFF vegghengt komfyr og micro samt oppvaskmaskin. 80 cm. induksjonstopp og avtrekksvifte i børstet stål. Dobbelt AEG kjøle-/fryse skap med vann, kullsyre og isbiter. Lys under overskap. Underlimt kjøkkenvask med Tapwell blandebatteri. Stort og meget funksjonelt kjøkken rikelig med plass for den kokkeglade. Varme i gulv. Alle hvitevarer medfølger. Vinskap er ødelagt.

Spisestue:

Malt himling, tapet på vegg og solid eikeparkett på gulv. Flott spisestue med plass til store bord, både runde og avlange. Varme i gulv. Nobilis fakir tapet på endevegg og direkte utgang til solrik, hellelagt terrasse.

Stue:

Malt himling med downlights, tapet på vegg og solid eikeparkett på gulv. Flott stue med Dovre vedovn fra 2014. Stuen har god plass til flere sittegrupper, bl.a. ved den solfylte karnappen. Integrert TV-reol som kan kjøpes om ønskelig. Varme i gulv.

Gang:

Malt himling med downlights, malte overflater på vegg og vanntett gulvbelegg på gulv. Fra gangen er det tilgang til 3 soverom, badrom og trappegang til underetasjen.

Baderom 1:

Malt himling, fliser på vegg og gulv. Meget delikat og pent baderom rehabilitert i 2019. Alt av rør ble skiftet av Ullevål rørservice. Meget romslig dusjsone med glassvegg, samt regndusj og håndholdt dusj. Vegghengt toalett med spyl og tørk funksjon. Dobbel servant og underskap levert av Foss Bad. Tapwell blandebatteri. Speilskap på vegg med overlys. Baderommet har avtrekk i himling med tillegg av elektrisk avtrekk på vegg. Varme i gulv.

Soverom 1:

Malt himling, malte overflater på vegg og Tarkett parkett på gulv. Pent soverom av god størrelse. Fin plass til både seng, garderobeløsning og kontorplass.

Soverom 2:

Malt himling, malte overflater på vegg og Tarkett parkett på gulv. Hyggelig soverom med god plass til både seng og smarte garderobeløsninger.

Soverom 3 - hovedsoverom i denne etasjen:

Malt himling, malte overflater på vegg og Tarkett parkett på gulv. Stort soverom med plass til dobbeltseng og romslige garderobeløsninger. Direkte utgang til sydvendt solrik balkong med utsikt mot fjorden.

Trapperom ned til underetasje med Panama Nuus tapet på vegg og Jaraconda Natural Wave Hexagon Grey sisal teppe i trinn. Innfelt trinnbelysning i trappevanger.

Underetasje med egen inngangsdør fra eiendommen:

Gang:

Malt himling med lysskinne, malte overflater på vegg og fliser med varmekabler på gulv.

Vaskerom/teknisk rom:

Malt himling, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Varmtvannstank fra 2018. Nytt sikringsskap for alle utekurser installert i 2019. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask med fin arbeidsbenk. Sikringsskap på vegg.

Soverom 4:

Malt himling, malte overflater på vegg, sisal teppe på gulv. Er godt rom som fungerer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Baderom 2 med badstue:

Malt himling, fliser på vegg og gulv. Pent modernisert baderom 2017 med overflater med flis på flis på gulv. Samtidig ble det montert vegghengt toalett, stort hjørne boblekar og servant med underskap. Flott badstue med inngang rett fra baderommet.

Stue:

Malt himling med lysskinne, malte overflater på vegg og eikeparkett på gulv. Flott, lys og pens stue med stor og varmende gass peis og integrert TV-reol på vegg. Her er det blendet en ekstra utgangsdør om man skulle bygge om deler av underetasjen til praktikantdel.

Teknisk rom 2:

Her finnes varmtvannstank til baderom nr. 3. Det er også sluk i gulv her om man skulle lage dette som et vaskerom.

Hovedsoverom på 30 kvm. og eget walk in closet:

Malt himling, Elitis Eldorado tapet på vegg og eikeparkett på gulv. Nydelig, stort og lyst soverom med plassbygget garderobeskap og direkte tilgang til eget innholdsrikt walk in closet. I dette store rommet ligger det røropplegg i vegg om man skulle ønske å installere et lite kjøkken her, samtidig som walk in garderoben også har eget vindu om dette rommet skulle omdisponeres.

Baderom nr. 3:

Malt himling, fliser på vegg og gulv. Modernisert baderom fra 2017 med flis på flis på gulvet, nytt vegghengt toalett, dusjkabinett og dobbel servant med underskap. Stort speil på vegg med overlys. Varme i gulv.

Sportsrom:

Malt himling, malte overflater og mur på vegg, fliser på gulv med varme. Flott sportsrom med egen inngang fra hagen med vindu og elektriske uttak. Foran dette rommet er det også en overbygget del av terrassen hvor ytterligere treningsapparater kan plasseres.

Hagestue:

Glasstak, vegger med 2 sider liggende panel og 2 sider med glassdører som kan åpnes. Flislagt gulv med varmekabler. En helt fantastisk hagestue som kan brukes året rundt. I tillegg til varmekablene i gulv er det montert store varmeelementer på vegg. Himlingen har innebygget led belysning og har elektrisk, fjernstyrt solskjerming.

Følgende TG2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Taktekking - Tretak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

2. Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag er av type stål antatt fra byggeåret. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag. Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Lokale tiltak/utbedringer.

3. Veggkonstruksjon - Grunnmur i leca/betong. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

4. Takkonstruksjon/loft - Trekonstruksjoner. Adkomst via luke i loft, i entre. Plassbygd rom med tekniske installasjoner. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Undertaket er misfarget. Mangelfull ventilering rundt plassbygd rom. Mangelfull isolering av rør. Ujevn isolasjon. Konsekvens/tiltak - Det bør gjøres lokale tiltak. Lufting/ventilering bør forbedres.

5. Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov. Konsekvens/tiltak - Lokale utbedringer/tiltak.

6. Dører - Malt ytterdør med glassfelt. Kodelås. Malt tofløyet terrassedør med glassfelt. Malt balkongdør med glassfelt. Malt ytterdør med glassfelt. Kodelås. Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje. Skader/hakk i ytterdør. Noe justeringsbehov. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer/tiltak.

7. Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Balkong utenfor soverom i 1. etasje. Størrelse på ca 5 kvm. Skiferb terrasse utenfor 1. etasje. Størrelse på ca 18 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

8. Innvendige overflater - Innvendige gulvoverflater med teppe, fliser og parkettgulv. Innvendige veggoverflater med malt strie, tapet og malte flater. Innvendige takflater med malte flater. Vurdering av avvik: Stedvis noe sår/riper/hakk/flisbom/riss i overflater. Konsekvens/tiltak - Lokale utbedringer.

9. Etasjeskille/gulv mot grunn - Betongdekke/trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

10. Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det bør gjennomføres radonmålinger.

11. Pipe og ildsted - Peisovn i stue. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Saltutslag på pipeløp, på loft. Konsekvens/tiltak - Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

12. Rom Under Terreng - Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng. Hulltaking utført i utforet vegg. Vurdering av avvik: Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem. Vektprosent målt i utforet vegg i underetasje ble målt med 12 % utslag, noe som betyr at det er tørt. Konsekvens/tiltak- Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

13. Innvendige trapper - Innvendig tretrapp med tette trinn. Teppebelagt trinn. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

14. 1. etg bad - Overflater vegger og himling - Flislagte veggoverflater. Malte flater i tak. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Svell i dørlister. Konsekvens/tiltak - Lokale utbedringer/tiltak.

15. Sluk, membran og tettesjikt - Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak - Det må gjøres nærmere undersøkelser.

16. Sanitærutstyr og innredning - Speilskap, servantskap og høyskap.

Vegghengt-toalett, 2 servanter og dusj med glassvegg. 1. ETASJE > BAD - Vurdering av avvik: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene. Det må foretaes lokal utbedring.

17. Underetasje - vaskerom - Overflater vegger og himling. Malt strie på veggoverflater. Malte flater i tak. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

18. Overflater Gulv - Flislagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke

motfall). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

19. Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

20. Ventilasjon - Det er naturlig ventilerings. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

21. Underetasje bad - Overflater vegger og himling. Flislagte veggoverflater. - Malte flater i tak. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom og riss/sprekker i fuger. Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

22. Under etasje bad - Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom og riss/sprekker i fuger. Konsekvens/tiltak - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
23. Underetasje bad 2 - Fliselagte veggoverflater. Malte flater i tak. Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Perforerte veggfliser. Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
24. Overflater Gulv bad 2 - Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Konsekvens/tiltak - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
25. Sluk, membran og tettesjikt - Det er eldre sluk under kabinettbunn, og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
26. Kjøkken - Overflater og innredning. Kvik hvit kjøkkeninnredning med benkeplate i grå utførelse. Int. platetopp/komfyr/micro. Oppvaskkum. Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje.
27. Spesialrom - Badstue fra byggeår. Vurdering av avvik: Usikkert ved. oppbygning. Konstruksjon fra byggeår. Konsekvens/tiltak - Anbefales kontroll.
28. Vannledninger - Vannledninger i plastrør og kobberør. Stoppekran på vaskerom. Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

29. Ventilasjon - Boligen har naturlig ventilasjon. Motor til mekanisk avtrekk på loft.

Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje. Kontroll og lokale tiltak.

30. Varmtvannstank - Oso varmtvannsbereder på vaskerom. Liten bereder i bod i underetasje. Vurdering av avvik: Oversteget 50 % av antatt levetid. Bereder er tilkoblet stikkontakt og ikke direkte til el-anlegget. Påregnelig med utskiftning etterhvert. Lokal utbedring.

31. Elektrisk anlegg - Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser. Som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap på vaskerom i underetasje og i bod i underetasje. Automatsikringer. 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

Følgende TG3 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. 1. etg bad - Overflater Gulv. Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt i våtsone. Stedvis flisbom. Det ble registrert svakt motfall i baderomsgulv forøvrig. Konsekvens/tiltak - Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av avviket. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. Underetasje bad - Sluk, membran og tettesjikt - Det er ukjent tettesjikt/membran.

Sluket beliggende under badekar som er fuget fast og er dermed umulig å besiktige.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Følgende inventar medfølger ikke salget:

- Lampe over spisestuen
- Lampe over sofa i stue (1 etg.)
- Taklampe på hovedsoverommet i underetasjen

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

Hvitevarer

Medfølger salget:

- Alle hvitevarer på kjøkken(vinskap er ødelagt)

Moderniseringer og påkostninger

Har dere gjort noen moderniseringer/påkostninger de siste årene?

Svar: alt ute er tatt i 2016/17 med utestue, boblebad. utedusj montert i 2021, alt inne ble pusset opp ved hjelp av interiørarkitekt i 2021 (Kristin Gude interiør).

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilkoblet Viken fiber.

Dette koster ca. kr. 1000,-i mnd.

Parkering

Parkering i garasje samt på egen tomt. Det er installert Tesla lader i garasjen. Dobbel garasje med elektrisk port. Fint hyllesystem på vegg og god lagringsplass i loftet på garasjen.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8693045

Diverse

Det ble installert 2 stk. nye utekraner i 2023.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Dovre peisovn fra 2014 i stue. Varme i gulv i gang, kjøkken, stue og bad i 1 etasje. I underetasjen er det varme i gulv i begge bad, stuen (som også har gasspeis) samt hovedsoverom.

Info strømforbruk

I 2023 ble det brukt 6694 kWh ???

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 17 900 000

Kommunale avgifter

Kr 26 900

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. De kommunale avgiftene innbetales fire ganger i året á kr. 10.991,- (mars, mai, august, oktober)

Eiendomsskatt

Kr 17 118

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 5 224 067

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 14 675 726

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 270 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:

301/10/270:

16.12.1938 - Dokumentnr: 15742 - Skjønn

16.12.1938 - Dokumentnr: 15743 - Erklæring/avtale

FRAVIKELSESKJENNELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1982 - Dokumentnr: 26184 - Skjønn

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2000 - Dokumentnr: 41841 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjensidig bruksrett til nødvendig areale til avkjørsel/snuplass

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2000 - Dokumentnr: 41847 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Ørakerstien
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2002 - Dokumentnr: 16550 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og
Bygningsetaten i Oslo.

10.07.1925 - Dokumentnr: 900565 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:163

24.10.1941 - Dokumentnr: 10677 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:466

11.05.2000 - Dokumentnr: 26619 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1031

23.06.2000 - Dokumentnr: 35732 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2000 - Dokumentnr: 41838 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1196

28.01.2002 - Dokumentnr: 5807 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:159

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1007

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 14.11.2002.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger.

S-4220 REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE

BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og

§ 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15. Det er midlertidig forbud mot tiltak i området.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202305456 Ørakerstien 8 - Tilbygg, påbygg, bruksendring av loft samt delvis riving av terrasse. Siste dokument i saken datert 21.09.2023.

Saksnummer 202207677 Ørakerstien 12 - Oppføring av enebolig. Siste dokument i saken datert 05.06.2023

Pågående plansak:

Saksnr 202102096 Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Siste dokument i saken datert 04.01.2023. Fortsetter i sak 202300230

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

447 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 17 900 000,00))

466 640,- (Omkostninger totalt)

18 366 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 466 640

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 retthjelpsforsikring 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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 23.000,- oppgjørshonorar kr 8500,- og visninger kr. 4500,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Wahl

Daglig leder / Eiendomsmegler

thomas.wahl@aktiv.no

Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

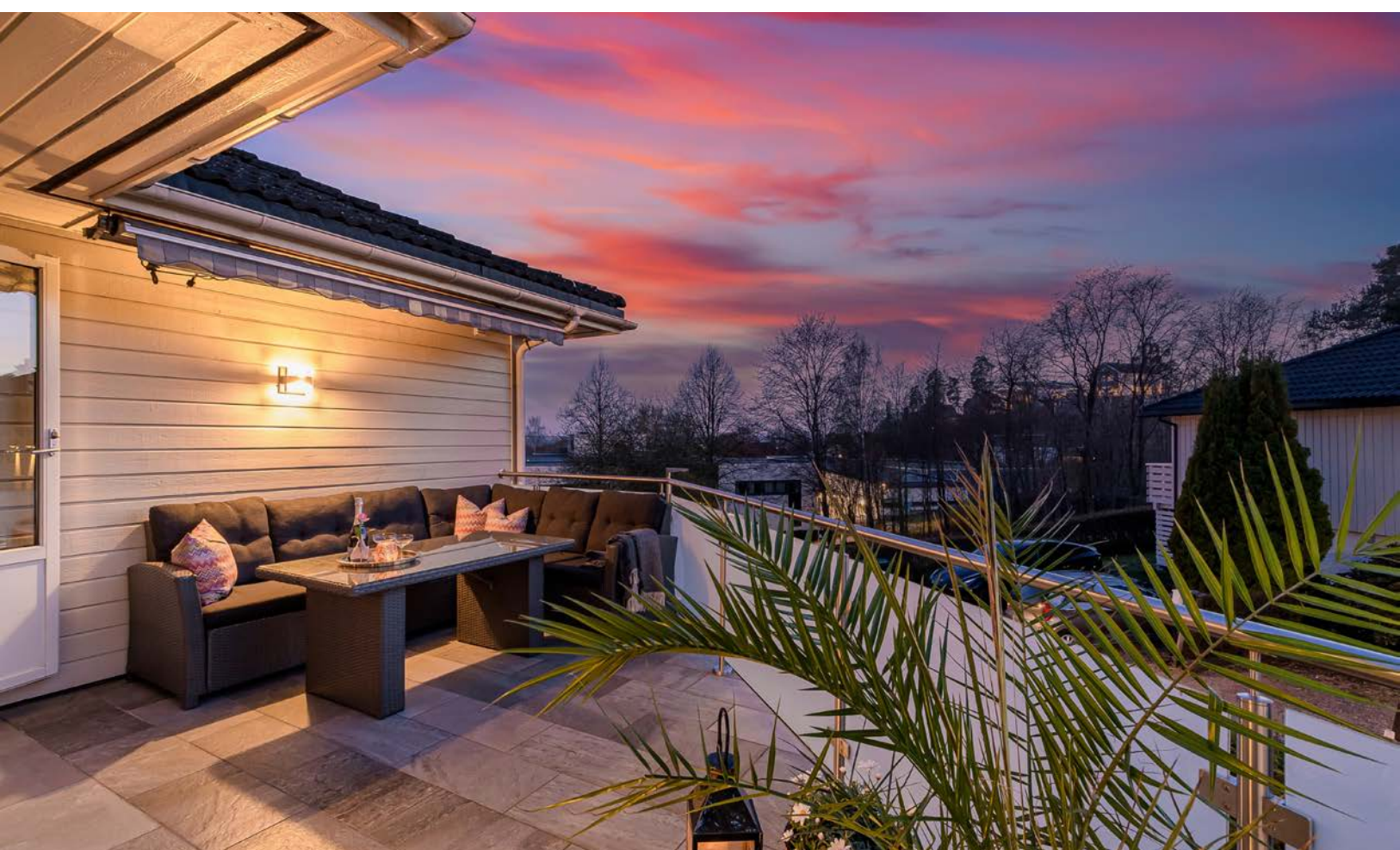
Salgsoppgavedato

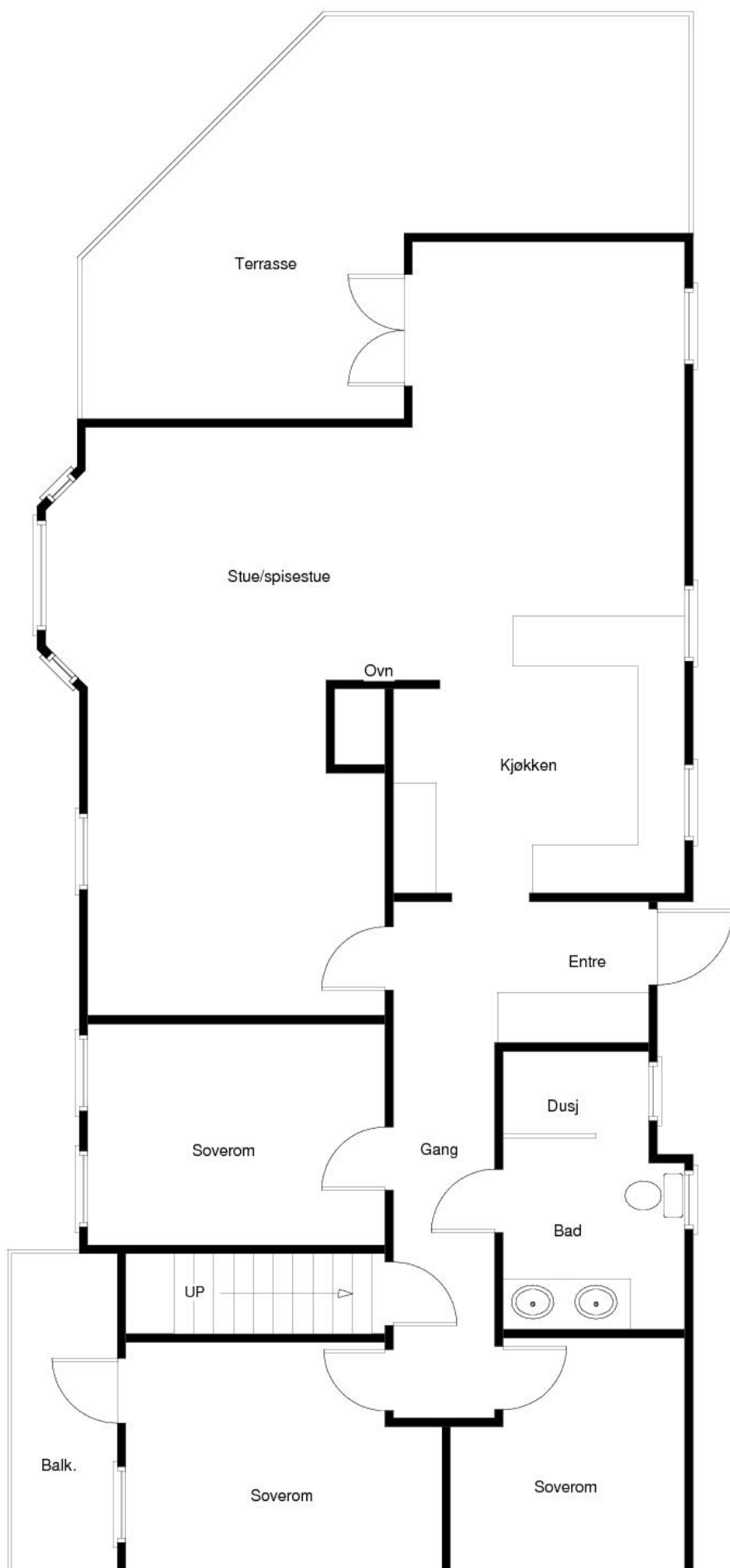
26.04.2024

























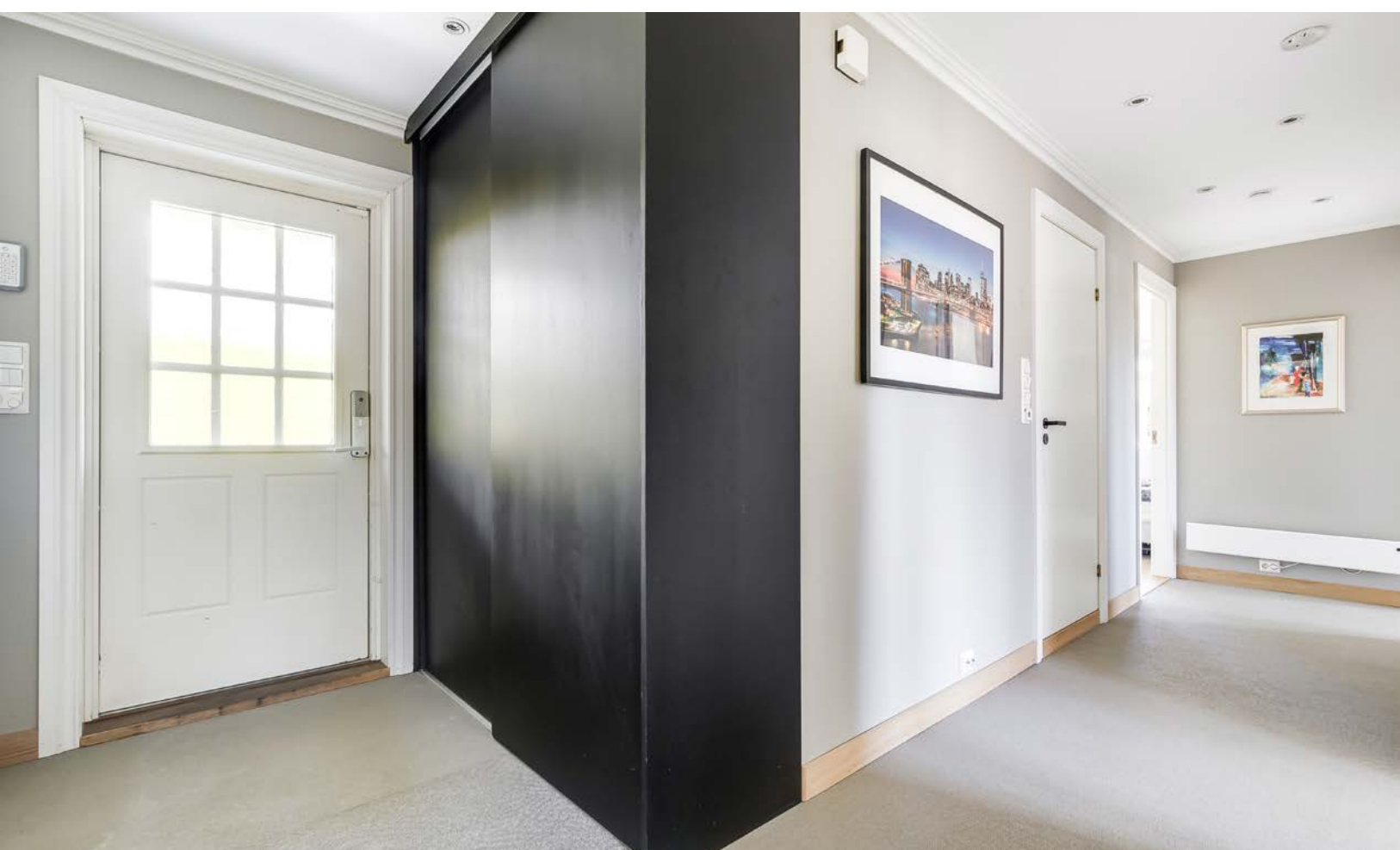










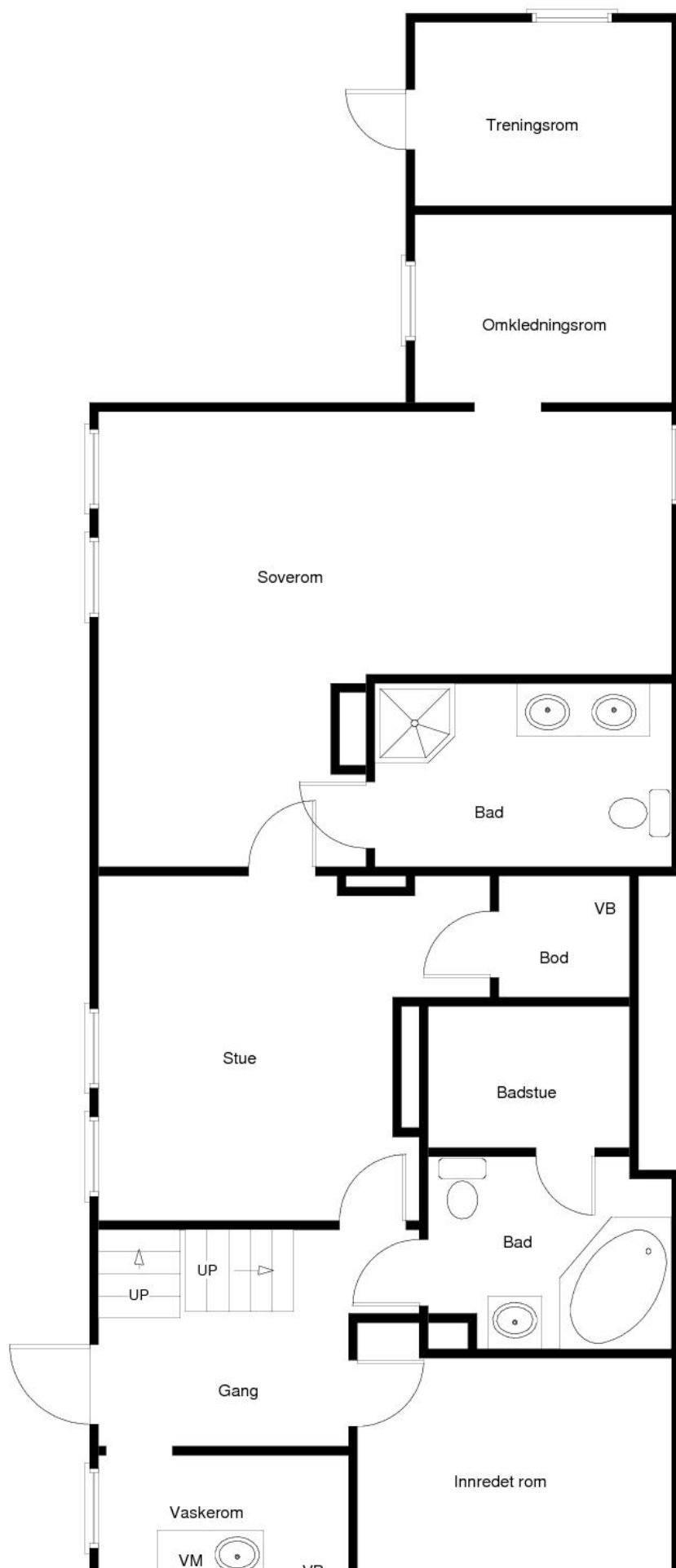




























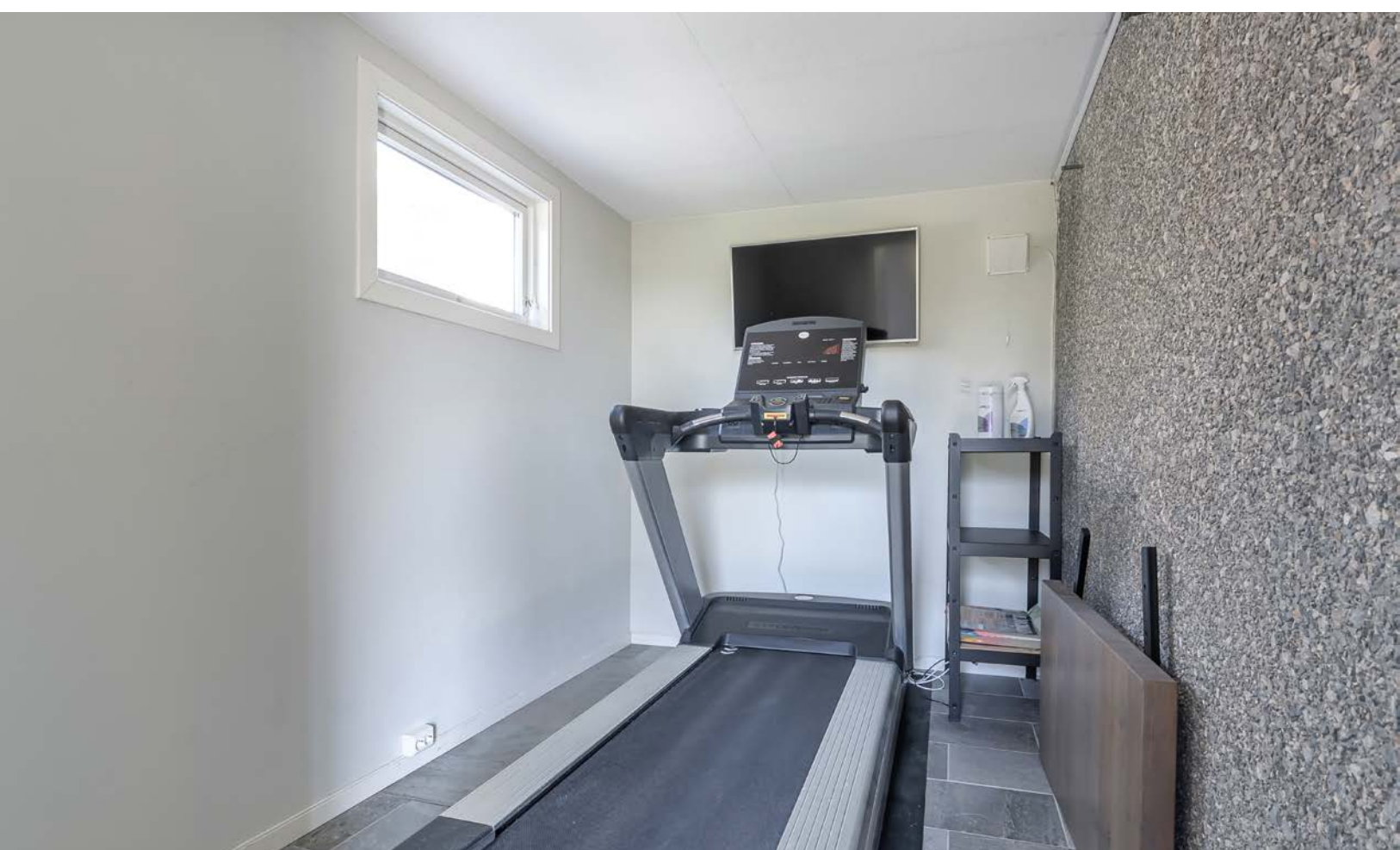




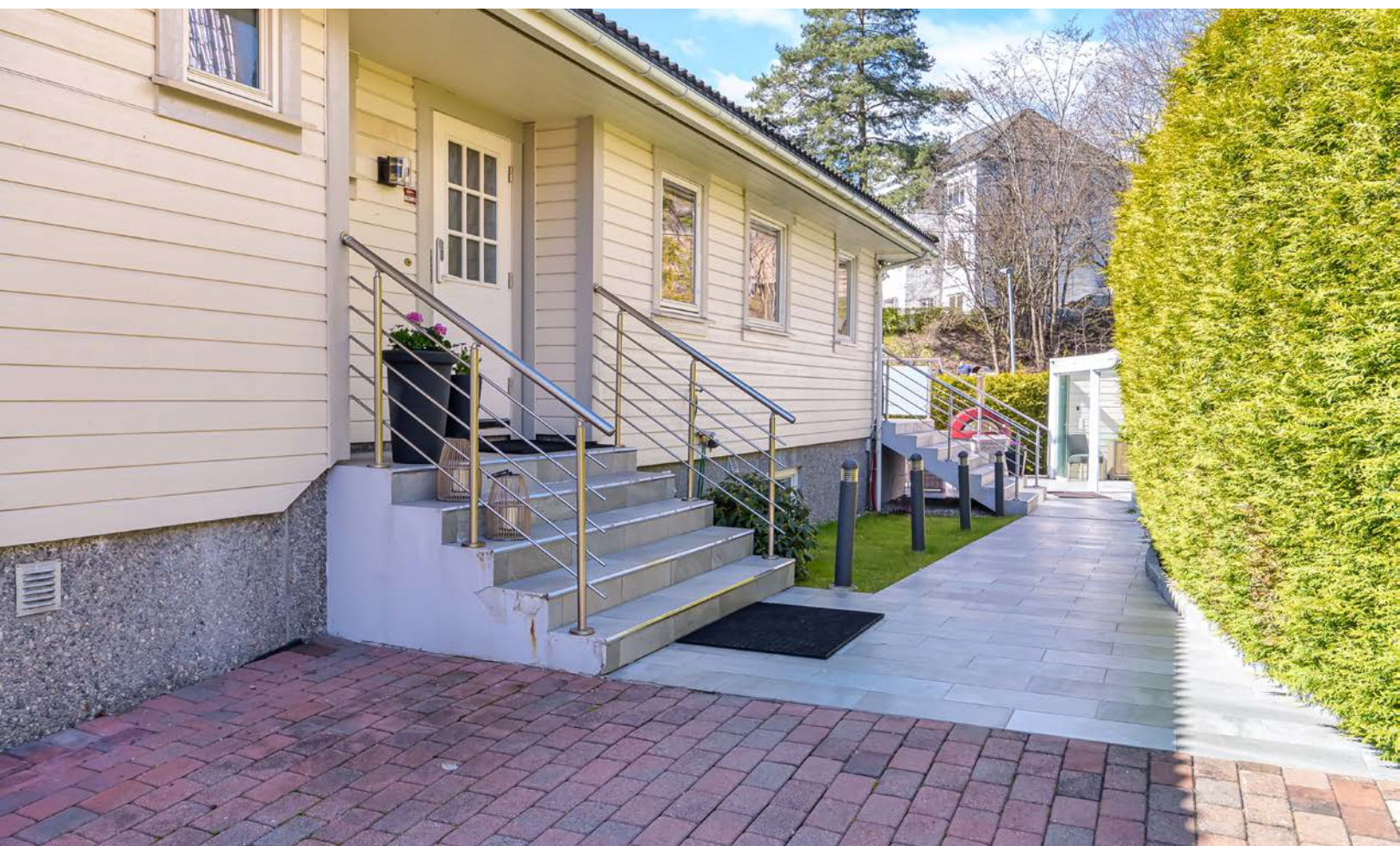
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ørakerstien 4 A, 0284 OSLO



OSLO kommune



gnr. 10, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 15.04.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 15882-1774

Referansenummer: CN1746

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Haugan

Vår ref: Haugan



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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølgning, byggesøknader og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

Uavhengig Takstingeniør

takst@thomashaugan.no

970 83 083



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den 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 eksemplarstilling 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

Hovedsaklig standard fra byggeår.
Bad i 1. etasje oppusset i 2019.
Ene bad i underetasje ble overflateoppusset i 2017.
Opparbeidet utomhus med nye trapp, utestue, støpt dekke, etablert treningsrom m.m. i 2017.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tretak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag er av type stål antatt fra byggeåret.
Grunnmur i leca/betong. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
Trekonstruksjoner. Adkomst via luke i loft, i entre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med glassfelt. Kodelås.
Malt tofløyet terrassedør med glassfelt.
Malt balkongdør med glassfelt.
Malt ytterdør med glassfelt. Kodelås.
Balkong utenfor soverom i 1. etasje. Størrelse på ca 5 kvm.
Skiferbelag terrasse utenfor 1. etasje. Størrelse på ca 18 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater med teppe, fliser og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malt strie, tapet og malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.
Betongdekke/trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Peisovn i stue.
Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng. Hulltaking utført i utforet vegg.
Innvendig tretrapp med tette trinn. Teppebelagt trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje oppusset i 2019.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speilskap, servantskap og høyskap.
Vegghengt-toalett, 2 servanter og dusj med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom fra byggeår.
Malt strie på veggoverflater
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Utslagskum og uttak til vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad i underetasje fra byggeår.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler..
Speilskap og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant og boblebadekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad i underetasje opprinnelig fra byggeår, med ble lagt flis oppå eksisterende underlag i 2017.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speil og servantskap.
2 servanter, toalett og dusjhjørne med kabinettbunn.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik hvit kjøkkeninnredning med benkeplate i grå utførelse. Int. platetopp/komfyr/micro.
Oppvaskkum.
Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plastrør og kobberør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oso varmtvannsbereder på vaskerom.
Sikringssskap på vaskerom i underetasje og i bod i underetasje. Automatsikringer.
Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fundamentert støpt ringmur på antatt fast byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren på bygningen er av støpte konstruksjoner fra byggeåret.
Varierende terrengforhold.
Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boder er omgjort til innredet rom og omkleddningsrom.
Etablert treningsrom i underetasje.

Garasje

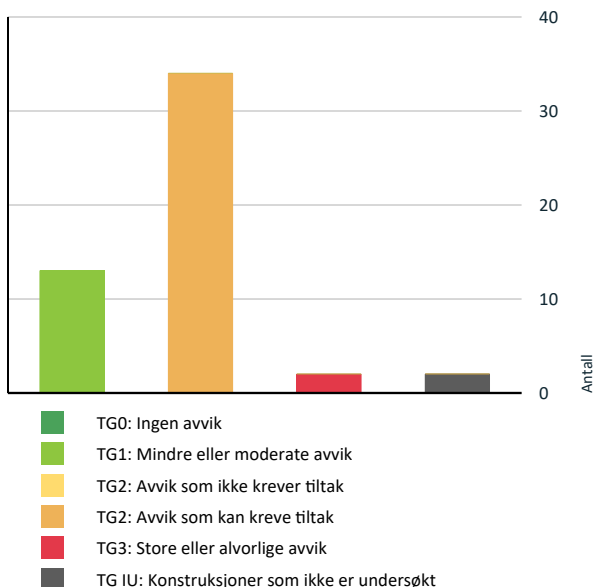
- Det foreligger ikke tegninger

Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

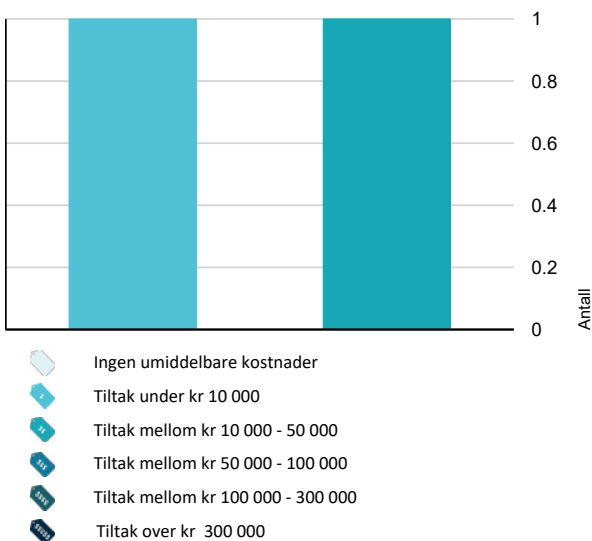
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen

funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstil vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.

Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og u håndterbare ikke blir flyttet på befæringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.

Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.

Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp. Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befæringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er

Sammendrag av boligens tilstand

derav skjønnsmessig vurdert

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Taktekking

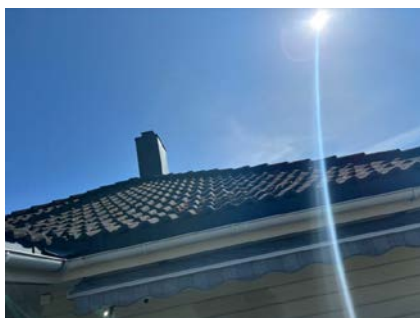
Tretak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type stål antatt fra byggeåret. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag.

Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lokale tiltak/utbedringer.

Veggkonstruksjon

Grunnmur i leca/betong. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Trekonstruksjoner. Adkomst via luke i loft, i entre. Plassbygd rom med tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Mangelfull ventilering rundt plassbygd rom.

Mangelfull isolering av rør.

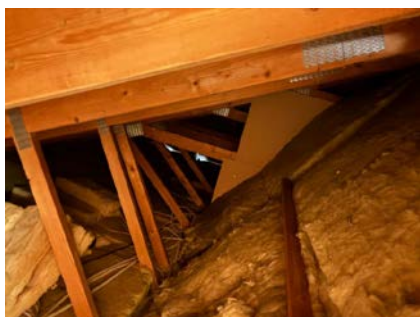
Ujevn isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Anbefales gjennomgang/kontroll av loft. Lokale tiltak/utbedringer.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.

! TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Kodelås.

Malt tofløyet terrassedør med glassfelt.

Malt balkongdør med glassfelt.

Malt ytterdør med glassfelt. Kodelås.

Vurdering av avvik:

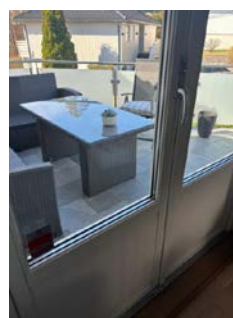
- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje. Skader/hakk i ytterdør. Noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

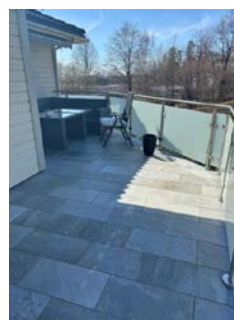
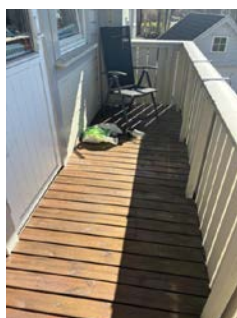
Balkong utenfor soverom i 1. etasje. Størrelse på ca 5 kvm.
Skiferbelag terrasse utenfor 1. etasje. Størrelse på ca 18 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig adkomstrapp.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med teppe, fliser og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malt strie, tapet og malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe sår/riper/hakk/flisbom/riss i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer/tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke/trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Saltutslag på pipeløp, på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng. Hulltaking utført i utforet vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drencsystem. Vektprosent målt i utforet vegg i underetasje ble målt med 12 % utslag, noe som betyr at det er tørt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med tette trinn. Teppebelagt trinn.

Vurdering av avvik:

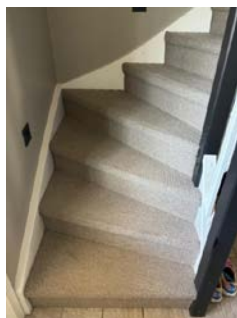
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppusset i 2019.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Stedvis flisbom. Slitte fuger.
Svell i dørlister.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt i våtsone. Stedvis flisbom.

Det ble registrert svakt motfall i baderomsgulv forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Speilskap, servantskap og høyskap.
Vegghengt-toalett, 2 servanter og dusj med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på veggoverflater
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum og uttak til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom og riss/sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom og riss/sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent tettesjikt/membran. Sluket beliggende under badekar som er fuget fast og er dermed umulig å besiktoye.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Speilskap og servantskap.
Vegghengt-toalett, servant og boblebadekar.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad opprinnelig fra byggeår, med ble lagt flis oppå eksisterende underlag i 2017.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.
Perforerte veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre sluk under kabinettbunn, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil og servantskap.

2 servanter, toalett og dusjhjørne med kabinettbunn.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



UNDERETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kvik hvit kjøkkeninnredning med benkeplate i grå utførelse. Int. platetopp/komfyr/micro. Oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue fra byggeår.

Vurdering av avvik:

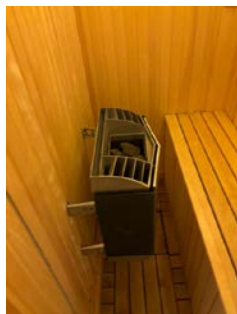
- Det er avvik:

Usikkert ved. oppbygning. Konstruksjon fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontroll.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plastrør og kobberør.
Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Motor til mekanisk avtrekk på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Kontroll og lokale tiltak.



TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereider på vaskerom.
Liten bereder i bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Oversteget 50 % av antatt levetid.
Bereider er tilkoblet stikkontakt og ikke direkte til el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Påregnelig med utskiftning etterhvert. Lokal utbedring.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap på vaskerom i underetasje og i bod i underetasje.
Automatsikringer.

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.

2002

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det har ikke vært kontroll av el-anlegget i løpet av de fem siste årene. Derav anbefales kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget i hele boligen.



Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert støpt ringmur på antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. TG for byggegrunn vurderes ikke.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Variierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale terrengtilpasninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2002

Kommentar

Iflg. eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Oppført med vegger i lettbetong og trebindingsverksvegger. Takstein på tak. El. leddport. Lagerplass på loft. Bidør. Lagt fram provisorisk vanntilførsel.

Noe bruksslitasje. Sprekker i dekke foran garasje. Påregnelig med vedlikehold/modernisering for deler av bygningen.

Utestue

**Anvendelse****Byggeår**

2016

Kommentar

Iflg. eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Utestue med varmekabler i fliselagt gulv. Skyvedørsfronter med glass. Sonedelt tak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

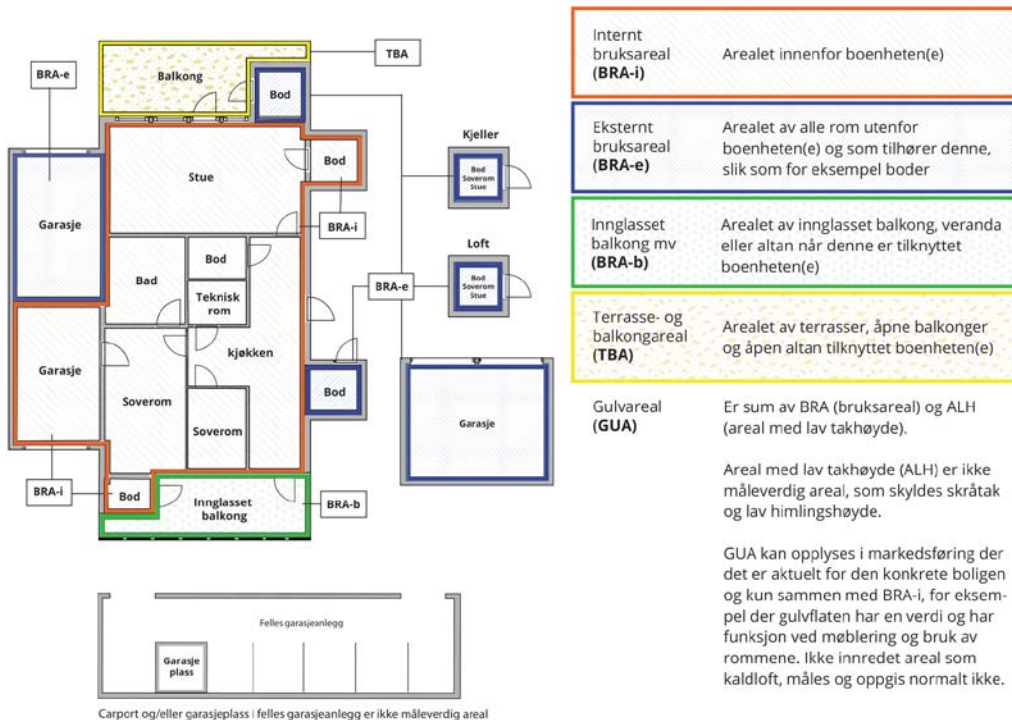
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	102			102	18		102
Underetasje	90	5		95			95
SUM	192	5			18		197
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Trapperom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Underetasje	Trapperom , Vaskerom , Innredet rom, Bad , Badstue , Stue , Bod , Soverom , Bad 2, Omklæringsrom	Trimrom	

Kommentar

Takhøyder i 1. etasje på ca 2,35 - 2,42 m.

Takhøyder i underetasje på ca 2,31 - 2,37 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boder er omgjort til innredet rom og omklæringsrom. Etablert treningsrom i underetasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyt opp til vindu i innredet rom.

Lav takhøyde under del av trapp i underetasje.

Garasje

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)				
Bakkeplan		25		25			25
SUM		25					25
SUM BRA	25						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Utestue

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)				
Bakkeplan		25		25			25
SUM		25					25
SUM BRA	25						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	3
Garasje	0	0
Utestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Christin Ellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	270		0	599.8 m ²	Iflg. EDR	Eiet

Adresse

Ørakerstien 4 A

Hjemmelshaver

Ellefsen Christin, Løvold Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lilleaker/Ullern i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Det er et rolig område i en blindvei og har nærhet til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Et steinkast til Ørakerskole med fotballbane, idrettshall, idrettsbane og barnehage. Det er gangavstand til både CC- Vest og t-bane.

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Offentlig via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig via privat stikkledning.

Om tomten

Tomt med plen, busker, beplantning, skiferbelagte partier m.m.
Parkering på tomten og i garasje.
Dukkestue på tomten. Denne er råteskader og i meget dårlig forfatning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	110062726			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	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 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN1746>

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 Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenneth Løvold	Christin Ellefsen
Gateadresse	
Ørakerstien 4A	
Poststed	Postnr
OSLO	0284
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8693045

Document reference: 1004240041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

har tatt alt rør, og elektrikerfirma alt elektrisk. Hadde norsk firma som tok resten.

Arbeid utført av

Ullevåll rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

alt ble skiftet i 2019

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

alle skikringssap er skiftet og ekstra satt inn til kurs av lader i garasjen og til boblebad. dette er overlevert til megler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader i garasjen.

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

Document reference: 1004240041

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrassen ble bygd i 2016/17 av ett bygge firma fra Drammen, usikker på navnet. samme som gjorde alt av uteområde på tomten.

Arbeid utført av

Firma fra Drammen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mulighet for å lage utleie del, egen inngang, og alle rør ligger klart i vegg om man vil koble på kjøkken. Det var det i utgangspunktet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi kjøpte huset med utleiedel, men gjorde om. Så mer vet jeg ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004240041

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: 1004240041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Løvold	b9f6031bf263631f82f6ed6c3f808c3a978835ff	19.04.2024 08:41:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christin Ellefsen	925f3e3557b9c5c062bee073de369b7607e0baee	19.04.2024 08:17:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240041

- 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>

Ørakerstien 4A

Nabolaget Øraker - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørnsletta Linje 42, 42N	2 min 0.1 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3	9 min 0.7 km
Lilleaker Linje 13	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.3 km

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	7 min 2.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

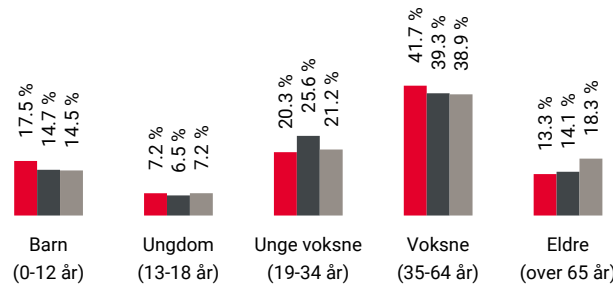
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hullebergmyra barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Kvernkalen barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ullern Allè	4 min
Ullern Dagligvare	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

- 

Hullebergmyra, ballbane
Ballspill

7 min 
0.5 km
- 

Skogfaret Vel
Ballspill

8 min 
0.6 km
- 

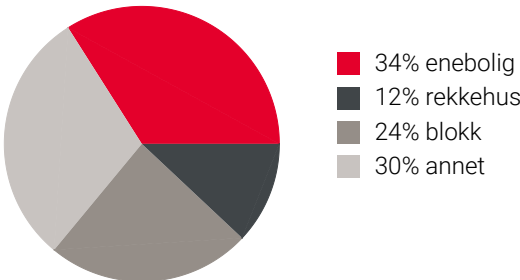
Ullern Trening

12 min 
- 

Velværelset Treningsstudio

12 min 

Boligmasse



«Sentralt til by, sjø og annen natur.
Gode barnehage og skoletilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

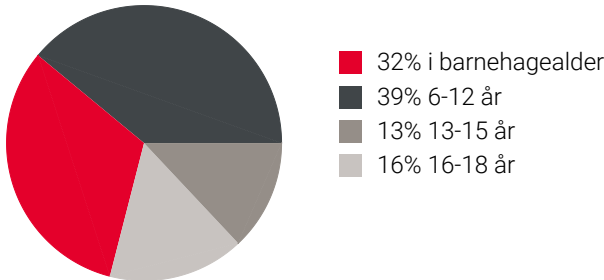
Lilleaker butikkssenter

11 min 
- 

Apotek 1 Lilleaker

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



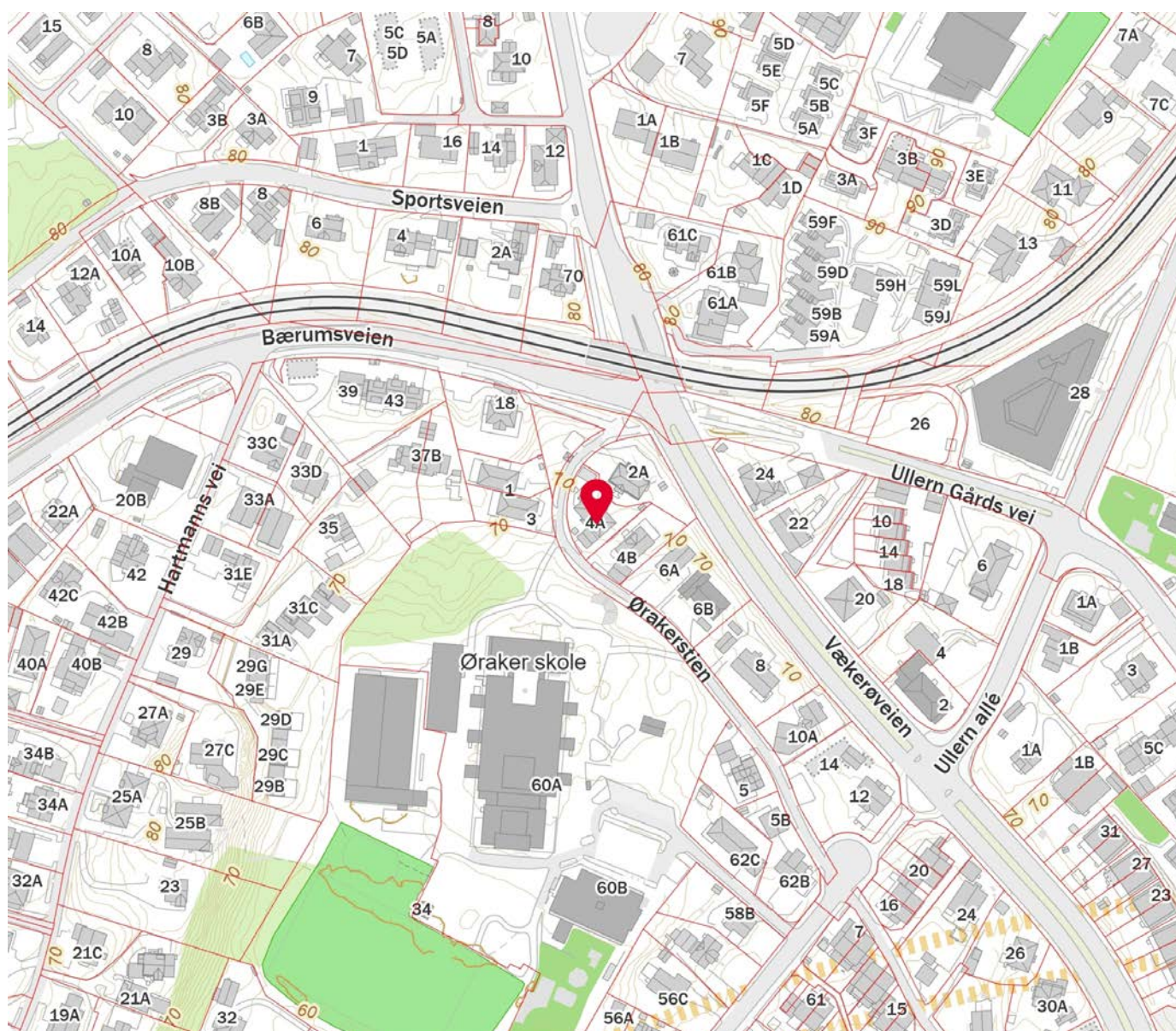
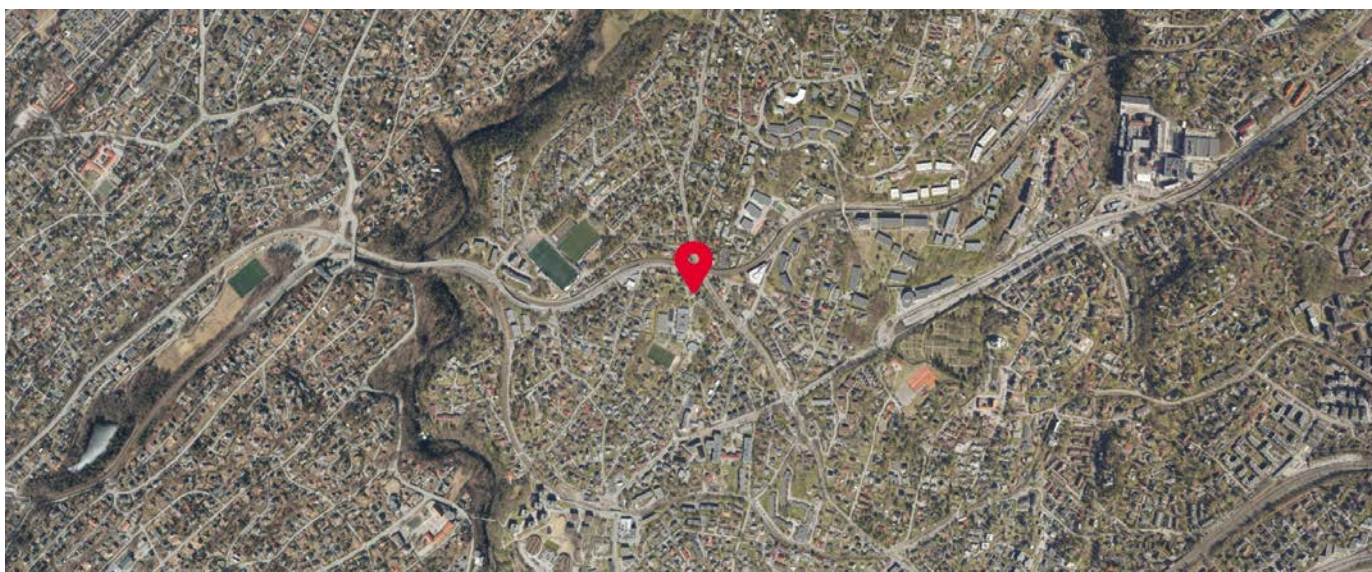
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Ørakerstien 4A
0284 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl**Oppdragsnummer:** 1004240041**Telefon:** 408 00 444
E-post: thomas.wahl@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:

26.04.2024

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