



aktiv.

Vårveien 22, 1182 OSLO

**Sentral, hel tomannsbolig,
rehabilitert i 2018 - Tilrettelagt
utleie med 4 leiligheter og hybel -
Tilvisningsavtale**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

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



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Torshovgata 8
0476 Oslo

Velkommen til Vårveien 22!

Velkommen til Vårveien 22!

Hel tomannsbolig som ble omfattende renovert i 2018.

Tomannsboligen er tilrettelagt for utleie, og består i dag av 4 leiligheter samt hybeldel, fordelt på tre etasjer. Alle leilighetene har eget bad, stue/kjøkken i åpen løsning, og soverom. To av leilighetene har balkong. Underetasje med egen inngang. Hyggelig tomt med grøntarealer og trær.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Ryen, like i nærheten av Ekebergsletta. Området har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, ballbaner, idrettsanlegg og kort vei til et rikt servicetilbud.

- Leieinntekter på 61.923/mnd
- Sentral og barnevennlig beliggenhet
- Tilvisningsavtale med Oslo Kommune (mulig husbanklån)
- Gode planløsninger som gir flere bruksmuligheter

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 16 500 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 149, bnr. 432
Omkostn.:	Kr 413 740,-		
Total ink omk.:	Kr 16 913 740,-	Oppdragsnr.:	1004240053
Selger:	Eiendom Vårveien 22 AS		
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1953		
BRA-i/BRA Total:	219/219 m ²		
Tomtstr.:	1053.5 m ²		
Soverom:	5		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Stue/kjøkken, soverom, gang, bod og bad.

1. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, entré, to kjøkken/stue, to soverom og to bad.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, entré, to kjøkken/stue, to soverom og to bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Balkong

2. etasje

4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALER OG ANVENDELSE: Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER: 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.

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1053.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grøntområde, trær og busker, avgrenset mot naboeiendom og parkbelte med netting-gjerder. Det er gangvei fra overliggende vei for adkomst til boligen. Gruslagt område ved adkomst foran boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Ryen, like i nærheten av Ekebergsletta. Området har skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, ballbaner, idrettsanlegg og kort vei til et rikt servicetilbud i Oslo sentrum. Ekebergsletta og Skulpturparken på Ekeberg gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som ridesenter, minigolf og diverse andre muligheter for barna. Det er en liten halvtimes gange fra boligen til Ekebergrestauranten, med fantastisk utsikt over fjorden og byen med Barcode og Operahuset.

Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier.

Ved flotte Sørenga sjøbad kan solfylte sommerdager nytes. Her er det et åpent basseng, stort sjøbad og et eget barnebasseng. Det er for øvrig kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

Bekkelagsbadet, som åpnet i 2019, ligger rett før brua ved Ormøya og er blitt en av de mest populære badeplassene i området. Parken på ca. 12 mål har badebrygge, stupetårn, moderne toalettfasiliteter, sandvolleyballbane, ballbinge, parkour og food-truck med mer.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Spar Simensbråten, Rema 1000 Ryen og gourmetbutikken Jacobs på Holtet. Ønsker du ytterligere servicetilbud, ligger boligen nært Holtet, Sæter, Manglerud og Lambertseter senter som alle innehar et godt og variert servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Med bil fra Ekeberg tar det ca. 7 min til Lambertseter, 8 min til Nordstrand, 4 min til Ryen, 8 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Ekeberg barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Kongshavn og Holtet videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. I nærheten er det områder med næringsvirksomhet.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil for mer utfyllende informasjon.

Skoler i nærheten:

- Ekeberg skole
- Ryenberget skole
- Høyehall skole
- Manglerud skole
- Brannfjell skole
- Holtet videregående skole
- Lambertseter videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Brumlebassen barnehage
- Vårveien barnehage
- Svartdalsparken Kanvas-barnehage

Offentlig kommunikasjon

T-bane: 9 minutter gange til Ryen T-banestasjon.

Buss: Nærmeste busstopp er Benveien som betjenes av rute 23. Eller busstopp ved Ryen t-banestasjon med rute 70.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Se vedlagte eierskifterapport vedlagt salgsoppgaven for mer utfyllende informasjon.

Boligen er rehabilitert / gjenoppbygd etter en brann i 2018. Støpt plate mot grunn. Underetasjen er grunnmur støps betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Betongsåle og støpt grunnmur / yttervegg mot terreng, støpte kjellergulv med luke til kulvert. Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det er ikke registrert drenering rundt grunnmuren.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Terrengtet har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur. anbefaler at det etableres en drenergrøft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Følgende har i tilstandsrapporten fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 er angitt fordi dreneringens tilstand ikke kan bekreftes.

Terrengforhold: TG2 vurderes da terrengtet har stedvis fall inn mot boligen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes da det ikke er lufteventiler på loftet.

Bad underetasje - Overflate vegger og himling: TG2 grunnet flere problemer forbundet med fuktighet, inkludert svertesopp, misfarging av fugemasse, skader på dør og servantskap, samt hulrom under flisene.

Bad underetasje - Overflate gulv: TG2 er vurdert da det er registret hulrom (bom) under flis på gulvet.

Bad underetasje - Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon på membranen.

1.etasje bad 1 - Overflate vegger og himling: TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.

1.etasje bad 1 - Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.

1.etasje bad 2 - Overflate vegger og himling: TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.

1.etasje bad 2 - Membran, tettesjiktet og sluk - TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.

2.etasje bad 1 - Overflate vegger og himling: TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.

2.etasje bad 1 - Overflate gulv: TG2 er vurdert da det er registrert sprekker i fugene på fliser på gulvet.

2.etasje bad 1 - Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.

2.etasje bad 2 - Overflate vegger og himling: TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.

2.etasje bad 2 - Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.

Kjøkken underetasje - Kjøkken underetasje: TG2 vurderes fordi det mangler en automatisk lekkasjestopper, omluft gjennom kullfilter og på grunn av slitasje på innredningen.

Underetasje - Veggene og himlingens overflater: TG2 vurderes da til lufts ventiler er tildekket med plast og tape igjen. Det anbefales å gjøre undersøkelser av drenering av kjellervegg mot terreng.

Underetasje - Fuktmåling og ventilasjon: TG2 vurderes da det ventilasjonen ikke anses å være tilstrekkelig.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på innbyggingssystemer for WC.

Ventilasjon: TG2 vurderes da det mangler forsert ventilasjon på badene, mangler

spalte under dørene til badene og det er kullfiltervifte på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen består av 2 etasjer samt underetasje. 2 etg. inneholder gang med inngang til 2 leiligheter som har hvert sitt bad, soverom og kjøkken/stue. I 1. etg. har den ene leiligheten samme romfordeling som i 2. etg., mens den andre leiligheten i 1. etg. har nedgang til kjellerrom i tillegg. Hybeldelen i underetasjen har egen inngang og inneholder oppholdsrom/kjøkken, bod og bad.

Trapp og overbygd inngangsparti ved 1. etg. Boligens 2.etg. har rom for oppbevaring på loft med tilgang via loftsluke / nedtrekkbar stige.

Standard

Boligen er rehabilitert / gjenoppbygd etter en brann 9. mars 2018.

TEKNISK:

- Nytt rør i rør anlegg fra 2018.
- Nye avløpsrør i plast fra 2018.
- Varmtvannsbereder er fra 2018. Plassert i underetasjen i gangen. 3 stk. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Boligen benytter seg av naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler i veggene. På kjøkkenet skjer avtrekket gjennom kullfiltervifter.
- Nytt anlegg i 2018. Sikringsskap er plassert i hver etasje / bolig-del. Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye sikringer i 2018.
- Det er ikke installert ildsted i boligen, - pipeløp antas å være intakt.

TAKHØYDER:

- U.etasje: Stue: 2,27, Soverom: 2,23, Bad: 2,071, Gang: 2,067
- 1.etasje og 2.etasje: Stue: 2,467, Soverom : 2,467, Bad: 2,42

OVERFLATER:

- U.etasje:

Gulv: laminat stue/kjøkken og soverom, fliser gang bad og bod. I kjellerstue er det vegg til vegg teppe.

Vegger: malte flater fliser på bad.

Tak: malte flater

- 1.etasje:

Gulv: Fliser på badet, laminat i de andre rommene.

Vegger: Baderomsplater på badet, malte slette overflater i de øvrige rommene.

Tak: Malte slette overflater.

- 2.etasje:

Gulv: Fliser på badet, laminat i de andre rommene.

Vegger: Baderomsplater på badet, malte slette overflater i de øvrige rommene.

Tak: Malte slette overflater.

- Loft:

Uinnredet, isolert bjelkelag.

- Trapp: Trapp mellom u.etg / 1. og til 2. etg. er av tre, åpent mellom trinn. Vange, trinn, balustre, håndløpere og rekkverk er med lakkert overflate.

VINDUER:

Nye 2-lags vinduer i 2018. Vinduer i underetasje er med rammer av PVC og beslag av aluminium, 2-lags energiglass. Luftespalter i øvre vinduskarm. Vinduer i 1., 2. etg. og loft er i trerammer, pressglass, 2-lags energiglass med Argon-gass. Luftespalter i øvre vinduskarm. Vinduer i boligen er produsert 2018 og montert i forbindelse med rehabilitering. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen med takstmann.

DØRER:

Nye terrassedører og inngangsdør i 2018. Inngangsdør i kjeller er av eldre dato.

Inngangsdør ved hovedetasje er av tre, isolert. Innfelt glassfelt med sprosser. Dørblad med profilert overflate, hvitmalt. Ny i 2018. Inngangsdør til underetasje er av tre, isolert, finért dørblad med vindusfelt. Døren er av eldre dato. Dører fra trapperom til boenheter 1. og 2. etg. er av tre, brannklassifisert (EI30). Dørblad med glatt overflate, hvitmalt, nye i 2018. Balkongdør med sidefelt på kjøkken/stue 1. og 2.etg. er i treramme med 2-lags energiglass, prod. år 2018.

1. ETASJE:

Kjøkken 1: Vanninstallasjonen er fra 2018. Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter. Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgreps blandebatteri. En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Bad 1: Baderomsplater på vegger og malt slett himling. Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett. Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett. Flislagt gulv med gulvvarme. Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg da badet er bygget i 2018 og det benyttes dusjkabinett.

Kjøkken 2: Vanninstallasjonen er fra 2018. Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter. Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgreps blandebatteri. En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Bad 2: Baderomsplater på vegger og malt slett himling. Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett. Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett. Flislagt gulv med gulvvarme. Det er ikke boret hull i den tilstøtende vegg fordi tilstøtende vegg er et våtrom.

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er utført i tre bjelkelag med terrassebord. Tett rekkverk i liggende kledning som resten av huset.

2. ETASJE:

Kjøkken 1: Vanninstallasjonen er fra 2018. Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter. Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgreps blandebatteri. En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Bad 1: Baderomsplater på vegger og malt slett himling. Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett. Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett. Flislagt gulv med gulvvarme. Det er ikke boret hull da badet er fra 2018 og det benyttes dusjkabinett.

Kjøkken 2: Vanninstallasjonen er fra 2018. Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter. Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgreps blandebatteri. En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Bad 2: Baderomsplater på vegger og malt slett himling. Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett. Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett. Flislagt gulv med gulvvarme. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da dette veder mot yttervegg

og et annet bad.

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er utført i tre bjelkelag med terrassebord. Tett rekkverk i liggende kledning som resten av huset.

UNDERETASJE - HYBELDEL:

Kjøkken: Vanninstallasjonen er fra 2018. Hvite slette fronter, frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilasjonshette med kullfilter. Laminat benkeplate. Spruteplate på vegg over benk. Ventilasjonshetten bruker resirkulert luft gjennom et kullfilter. Det er observert sår, hakk og oppsvulmet materiale på innredningen. Det mangler lekkasjestopper på kjøkkenet, noe som er et krav for nye installasjoner etter 2010.

Bad: Flislagte vegger og malt slett himling. Et gulvstående toalett, servantskap, dusjhjørne med glassdører, og et overskap med speil. Takbelysning. Ventiler i veggen uten tvungen ventilasjon. Plasts luk med klemring av plast. Sluket er plassert under servantskap. Det er ikke registret membran i sluket. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom da det er murvegger.

Det er registret at ventiler i vegger er plastret og tapet igjen i kjeller. Det er registrert sprekker og skadet gipsmateriale på vegg under vindu i kjøkken/stue i underetasjen. Det er målt etter fukt uten at det gir utslag. Årsaken kan være inntrengning av vann når det regner og vinduet står åpent. Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen med takstmann. Det er registret oppsvulmet materiale i trappegang og inne i kjellerstue. Dette er vegger som vender ut under terreng. Det er ikke registret drenering rund grunnmur mot terreng og det kan være fukt i betongkonstruksjonene. Det har ikke blitt boret hull i veggen mot terrenget fordi det er en betongkonstruksjon.

LOFT:

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Kaldt loft med adkomst fra luke i taket i gang i 2 etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

I hovedsak fremstår boligen som ny etter rehabiliteringen i 2018.

- Såle, grunnmur / yttervegger underetasje er fra opprinnelig oppført bygning.

- Opprinnelig takkonstruksjon, deler av stenderverk / yttervegger og bjelkelag er beholdt

Modernisert/Påkostet år

2018

Parkering

Det er plass for å parkere biler på egen tomt. Det er pt. ikke adkomst til eiendommen med bil. Dette må ny eier søke kommunen om å etablere.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP1149618

Diverse

Tilvisningsavtale mellom Oslo Kommune v/ Bydel Nordstrand og Vårveien 22 AS ligger vedlagt salgsoppgaven. Avtalen kan videreføres til ny eier. Boligen er pt fult utleid.

Mulighet for å søke finansiering i Husbanken.

Boligens rominndeling / planløsning er endret noe siden opprinnelig oppførelse ved å etablere flere baderom og innrede for oppholdsrom i kjelleretasjen.

Selger har p.t. avtale med Telenor for kabeltv/internett. 3476,- pr mnd (Har 1 linje i 1 og 1 linje i 2 etg) Pr linje 1738,-

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabel på bad.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og kjenner ikke til strømforbruket

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 500 000

Kommunale avgifter

Kr 32 350

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt: :

Avgift Beløp

Renovasjonsgebyr 13 857,88

Vann-og avløpsgebyr 18 492,24

Eiendomsskatt 1 857,00

Totale avgifter 34 207,12

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 1 857

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men har ikke lyktes.

Vannavgift

Kr 18 492

Vannavgift år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 149, bruksnummer 432 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:

301/149/432:

10.04.1979 - Dokumentnr: 10585 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1979 - Dokumentnr: 23322 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:345

Med flere bestemmelser

Meglers forklaring: Vårveien 22 har adkomstrett fra Vårveien 20, og rett til å bruke adkomstveien og trappen ved Vårveien 20 ned til Vårveien 22.

02.06.1988 - Dokumentnr: 36034 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:124

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:875

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Meglers forklaring: Svaleveien 1A og Svaleveien 1B gis rett til å grave opp spillvannsledning for å legge ny ledning i samme trasé inn til Vårveien 22.

24.07.1954 - Dokumentnr: 9665 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:149 Bnr:345

06.04.1979 - Dokumentnr: 970122 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:149 Bnr:748

06.04.1979 - Dokumentnr: 970153 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr:149 Bnr:748.

14.09.1979 - Dokumentnr: 23323 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:345

Ferdigattest/brukstillatelse

Vårveien 22 - Tomannsbolig - Etasjeplaner + Snitt - 1953

Vårveien 22 - Reparasjon av brannskadet bolig - Planer + Snitt + Fasader - 1953

Omgjøring av to tomannsboliger til eneboliger og etablering av to nye tomannsboliger - 1 etg - 2016

Omgjøring av to tomannsboliger til eneboliger og etablering av to nye tomannsboliger - 1 etg (B) - 2016

Omgjøring av to tomannsboliger til eneboliger og etablering av to nye tomannsboliger - U.etg - 2016

Omgjøring av to tomannsboliger til eneboliger og etablering av to nye tomannsboliger - U.etg (B) - 2016

Omgjøring av to tomannsboliger til eneboliger og etablering av to nye tomannsboliger - 2 etg - 2016

Omgjøring av to tomannsboliger til eneboliger og etablering av to nye tomannsboliger - 2 etg (B) - 2016

Bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring - Kjeller - 2018

Ferdigattest - Vårveien 22 - Datert 17.10.2019

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.10.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier har vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsrør frem til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert iht. reguleringsbestemmelser:

S-197GA Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4220 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Eiendommen grenser til parkbelte, reg. plan S-2276. Langs parkbelte er områder regulert for gang - og sykkelvei, reg.plan 2826

Reguleringskart er innhentet og ligger vedlagt prospektet.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt.

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 som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant

er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

412 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 16 500 000,00))

413 740,- (Omkostninger totalt)

16 913 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfritt tillegg:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 413 740

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20.000,- oppgjørshonorar kr 7000,- og visninger kr 3950,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

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

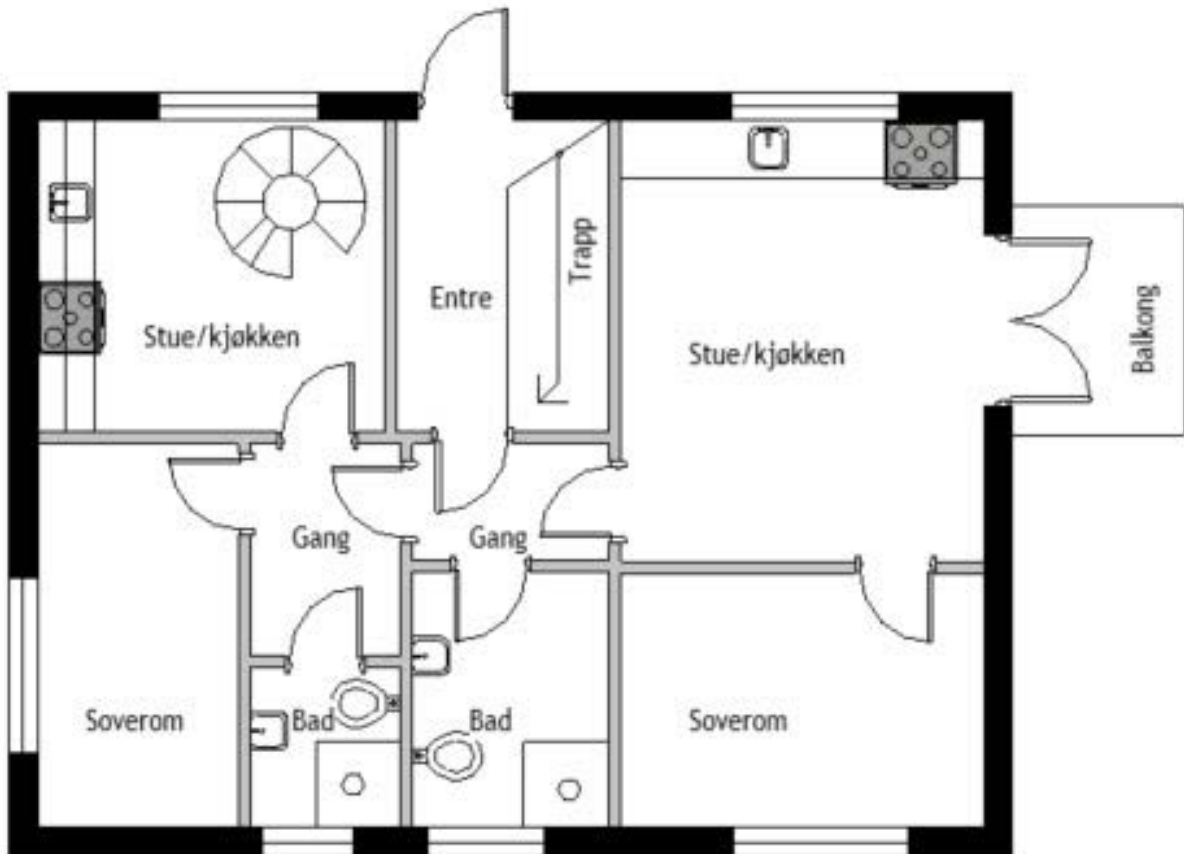
13.06.2024







1. ETASJE



1.etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





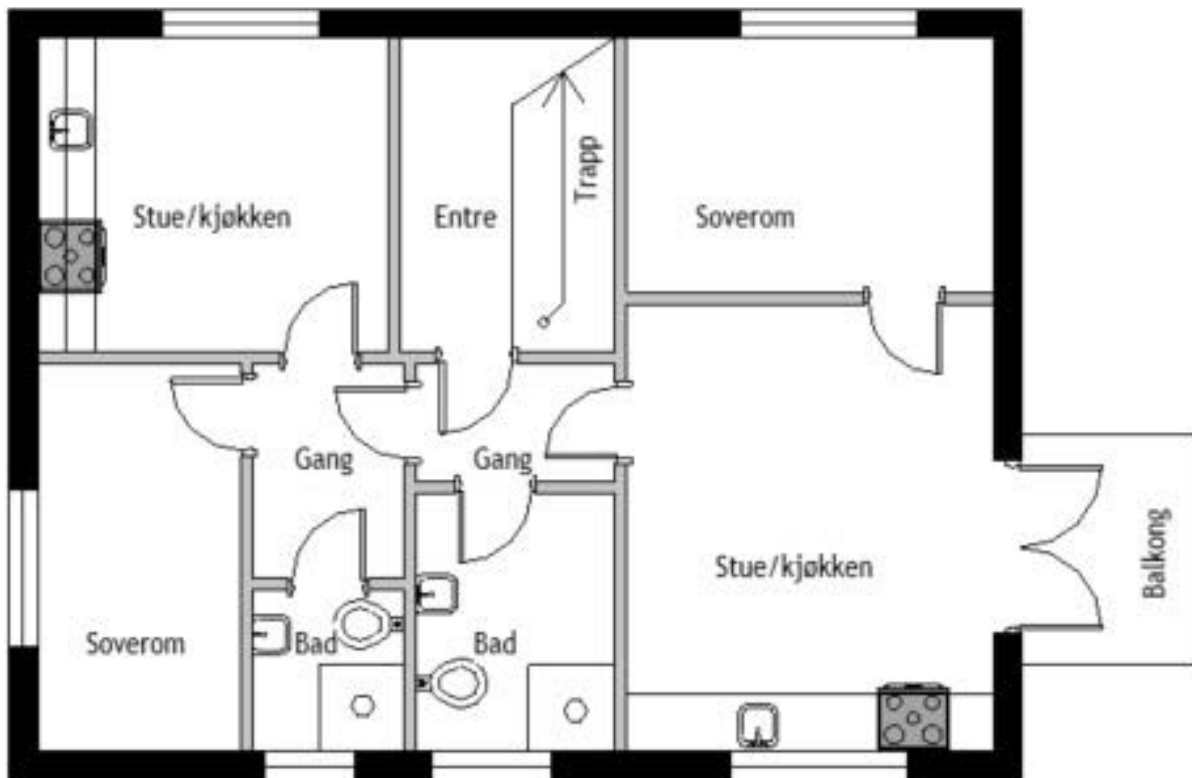








2 ETASJE



2.etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

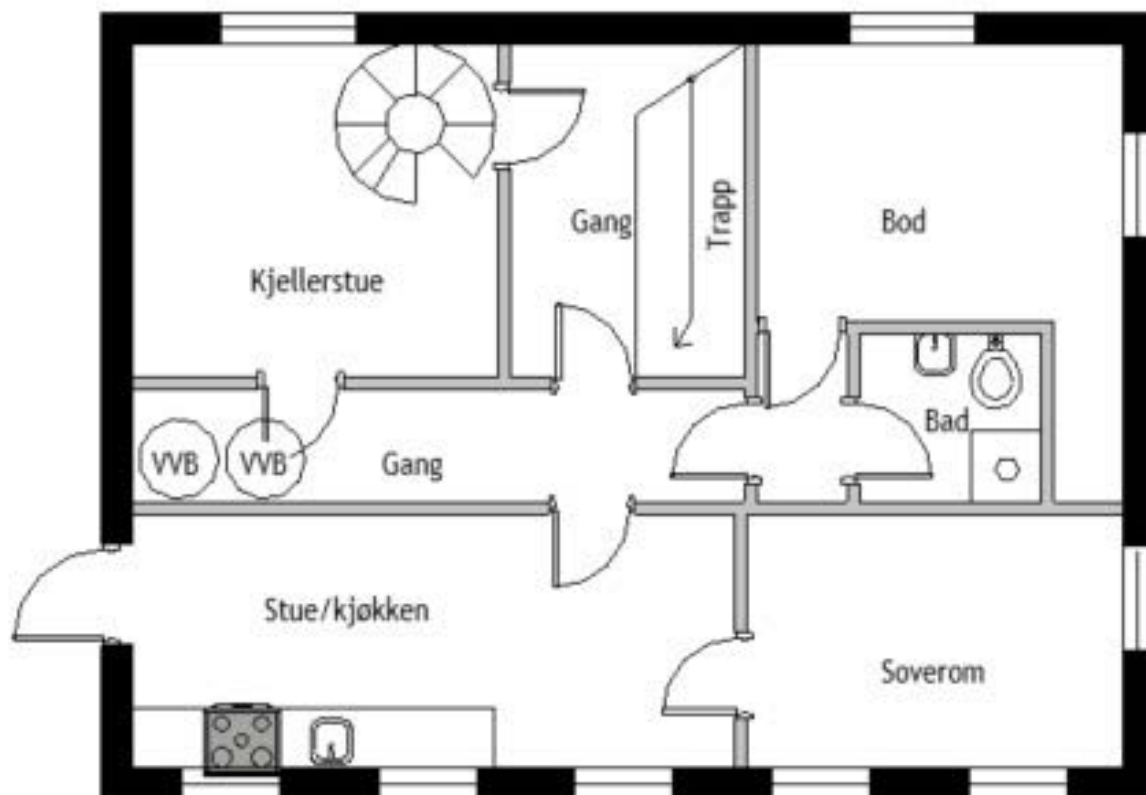








UNDERETASJE



Underetasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



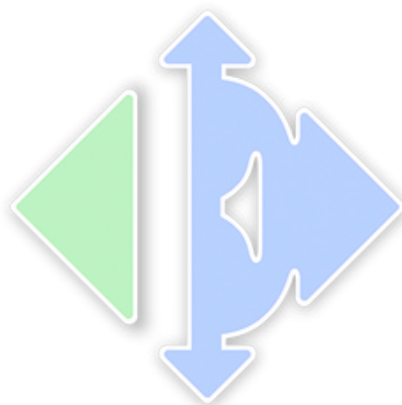






Vedlegg

Vårveien 22
Vårveien 22
1182 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 10/06/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 149, Bnr: 432
Hjemmelshaver:	Eiendom Vårveien 22 As
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1054 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	7.5.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Tilstede under befaringen:	Bujamin Ali(EV 22) og Matias Utnem (Takstmann)
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med grøntområde, trær og busker, avgrenset mot naboeiendom og parkbelte med netting-gjerder Det er gangvei fra overliggende vei for adkomst til boligen. Gruslagt område ved adkomst foran boligen

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn. Underetasjen er grunnmur støps betong.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eiendommen og tomannsboligen er beliggende i et boligfelt ved Ryen / Ekeberg, bydel Nordstrand.
- Objektet er en tomannsbolig på eiet tomt; 1054 m²
- Boligen er på 3 plan.

Eiendommen på Ryen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-4220 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.03.2006.

Eiendommen grenser til parkbelte, reg. plan S-2276

Langs parkbelte er områder regulert for gang - og sykkelvei, reg.plan 2826

Eiendommens tomt

Oppvarming:

Elektrise panelovner og varmekabel på bad.

Romhøyde:**U.etasje:**

Stue: 2,27

Soverom: 2,23

Bad: 2,071

Gang: 2,067

1.etasje og 2.etasje:

Stue: 2,467

Soverom : 2,467

Bad: 2,42

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Tegninger levert av hejmmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller:

Overflater:

Gulv: laminat stue/kjøkken og soverom, fliser gang bad og bod

Vegger: malte flater fliser på bad.

Tak: malte flater

1.etasje:

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, laminat i de andre rommene.

Vegger: Baderomsplater på badet, malte slette overflater i de øvrige rommene.

Tak: Malte slette overflater.

2.etasje:

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, laminat i de andre rommene.

Vegger: Baderomsplater på badet, malte slette overflater i de øvrige rommene.

Tak: Malte slette overflater.

Loft:

Uinnredet, isolert bjelkelag.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er rehabilitert / gjenoppbygd etter en brann i 2018.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	71				60	11
1.etasje	74			4	74	
2.etasje	74			4	74	
SUM BYGNING	219			8	208	11
SUM BRA	219					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Stue/kjøkken, soverom, gang, bod og bad.

1.etasje: Gang, entre, to kjøkken/stue, to soverom og to bad.

2.etasje: Gang, entre, to kjøkken/stue, to soverom og to bad.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****GARASJE / UTHUS:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

10/06/2024

Matias Utnem

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Betongsåle og støpt grunnmur / yttervegg mot terreng, støpte kjellergulv med luke til kulvert

Merknader: Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Det er ikke registrert drenering rundt grunnmuren.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Lett skrånet terreng mot huset.

Merknader: Terreng har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Anbefaler at det etableres en drengrøft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Ifølge hjemmelshaver er yttervegger nye i 2018.

Utvendige flater av malt liggende trepanel.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Nye 2-lags vinduer, terrassedører og inngangs dør i 2018
Inngangsdør i kjeller er av eldre dato.

Inngangsdør ved hovedetasje er av tre, isolert.

Innfelt glassfelt med sprusser.

Dørblad med profilert overflate, hvitmalt. Ny i 2018

Inngangsdør til underetasje er av tre, isolert, finert dørblad med vindusfelt. Døren er av eldre dato.

Dører fra trapperom til boenheter 1. og 2. etg. er av tre, brannklassifisert (EI30).

Dørblad med glatt overflate, hvitmalt, Nye i 2018

Vinduer i underetasje er med rammer av PVC og beslag av aluminium, 2-lags energiglass. Luftespalter i øvre vinduskarm.

Vinduer i 1., 2. etg. og loft er i terammer, pressglass, 2-lags energiglass med Argon-gass. Luftespalter i øvre vinduskarm.

Vinduer i boligen er produsert 2018 og montert i forbindelse med rehabilitering

Balkongdør med sidefelt på kjøkken/stue 1. og 2.etg. er i teramme med 2-lags energiglass, prod. år 2018

Merknader: Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak av trekonstruksjoner,

Merknader: Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft fra loftsluke.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Merknader: Taket er inspisert fra bakkeplan da det ikke er forsvarlig å klatre opp på taket.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kaldt loft med adkomst fra luke i taket i gang i 2 etasje.

Merknader: Loftet ble visuelt undersøkt fra loftsluken, da det ikke er gangbart gulv på loftet. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

2 stk balkonger:

Balkonger med utgang fra stu/kjøkken i 1. og 2. etasje.

Balkongene er utført i tre bjelkelag med terrassebord. Tett rekkverk i liggende kledning som resen av huset.

Merknader: Rekkverk på terrassene er ikke malt på innsiden. Det anbefales å male.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og malt slett himling.

Innredning:

Et gulvstående toalett, servantskap, dusjhjørne med glassdører, og et overskap med speil. Takbelysning. Ventiler i vegg uten tvungen ventilasjon.

Merknader: Det er registrert svertesopp og misfarging av fuger. Det er en dør i våtsonen som er skadet av fuktighet. Servantskapet har også fuktskader og er i ferd med å gå i oppløsning. Både døren og servantskapet må repareres. Det er også registrert hulrom under flisene (bom).

Svertesopp og misfarging indikerer vedvarende fuktighet, noe som kan føre til helseproblemer og ytterligere skader på badets struktur. Svertesopp og misfarging indikerer vedvarende fuktighet, noe som kan føre til helseproblemer og ytterligere skader på badets struktur.

Fuktighetsskader på døren kan føre til ytterligere forringelse og redusert funksjonalitet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Merknader: Det er registrert hulrom under fliser på gulvet.
 Det er registrert svertesopp i fuger i dusjhjørnet.

Svertesopp og misfarging indikerer vedvarende fuktighet, noe som kan føre til helseproblemer og ytterligere skader på badets struktur.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med klemring av plast.
 Sluket er plassert under servant skap.

Merknader: Det er ikke registrert membran i sluket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom da det er murvegger.

7.2 1.etasje bad 1

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og malt slett himling.

Innredning:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett.
 Opplegg for vaskemaskin.
 Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett.

Merknader: Det er registrert skader pga fukt på dør og servant skap. Det er ikke tilfredsstillende spalte for til luft under dør.
 Manglende luftspalte under døren kan føre til dårlig ventilasjon, noe som kan forverre fuktproblemer og øke risikoen for muggvekst.

Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Sluket, som er plassert under dusjkabinettet, er dermed utilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg da badet er bygget i 2018 og det benyttes dusjkabinett.

7.3 1.etasje bad 2

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og malt slett himling.

Innredning:
 Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett.
 Opplegg for vaskemaskin.
 Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett.

Merknader: Det er registret skader pga fukt på dør og servant skap. Det er ikke tilfredsstillende spalte for til luft under dør.
 Manglende luftspalte under døren kan føre til dårlig ventilasjon, noe som kan forverre fuktproblemer og øke risikoen for muggvekst.

Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket, som er plassert under dusjkabinettet, er dermed utilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull i den tilstøtende veggen fordi tilstøtende vegg er et våtrom.

7.4 2.etasje bad 1

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og malt slett himling.

Innredning:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandeatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett.
 Opplegg for vaskemaskin.
 Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett.

Merknader: Det er registret skader pga fukt på dør og servant skap. Det er ikke tilfredsstillende spalte for til luft under dør.
 Manglende luftspalte under døren kan føre til dårlig ventilasjon, noe som kan forverre fuktproblemer og øke risikoen for muggvekst.

Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Det er registret sprekker i fuger på gulvet.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket, som er plassert under dusjkabinettet, er dermed utilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull da badet er fra 2018 og det benyttes dusjkabinett.

7.5 2.etasje bad 2

TG 2 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Speil over servanten. Vegghengt toalett og dusjkabinett.
 Opplegg for vaskemaskin.
 Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett.

Merknader: Det er registret skader pga fukt på dør og servant skap. Det er ikke tilfredsstillende spalte for til luft under dør.
 Manglende luftspalte under døren kan føre til dårlig ventilasjon, noe som kan forverre fuktproblemer og øke risikoen for muggvekst.

Det er vindu i våtsonen, men dette er i varetatt med dusjkabinett.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 1 7.5.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

TG 2 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket, som er plassert under dusjkabinettet, er dermed utilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da dette veder mot yttervegg og et annet bad.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken underetasje

TG 2 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Innredning kjøkken:

Hvite slette fronter, frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilasjon hette med kullfilter.

Laminat benkeplate

Spruteplate på vegg over benk

Merknader:

Ventilasjons hetten bruker resirkulert luft gjennom et kullfilter. Det er observert sår, hakk og oppsvulmet materiale på innredningen. Det mangler lekkasjestopper på kjøkkenet, noe som er et krav for nye installasjoner etter 2010.

8.2 1.etasje kjøkken 1

TG 1 8.2 1.etasje kjøkken 1

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning:

Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter.

Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgrep blandebatteri.

En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det

registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

8.3 1.etasje kjøkken 2

TG 1 8.3 1.etasje kjøkken 2

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning:

Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter.

Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgrep blandebatteri.

En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det

registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfa alder.

8.4 2.etasje kjøkken 1

TG 1 8.4 2.etasje kjøkken 1

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning:

Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter.

Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgrep blandebatteri.

En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfra alder.

8.5 2.etasje kjøkken 2

TG 1 8.5 2.etasje kjøkken 2

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning:

Hvite fronter på innredningen. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Ventilator utstyrt med kullfilter.

Laminat benkeplate med en enkel vaskekum og ettgreps blandebatteri.

En automatisk lekkasjestopper er installert under vasken.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt ved kokeplate.

Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfra alder.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegger: Slette pussede flater og slette malt gips.

Himling: Slette malte flater

Merknader: Det er registret at ventiler i vegger er plastret og tapet igjen.

Det er registrert sprekker og skadet gipsmateriale på vegg under vindu i kjøkken/stue i underetasjen. Det er målt etter fukt uten at det gir utslag. Årsaken kan være inntrengning av vann når det regner og vinduet står åpent.

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det er registret oppsvulmet materiale i trappegang og inne i kjellerstue. Dette er vegger som vender ut under terreng. Det er ikke registret drenering rund grunnmur mot terreng og det kan være fukt i betongkonstruksjonene. Oppsvulmet materiale og mangel på drenering rundt grunnmuren kan indikere fuktproblemer som må adresseres for å forhindre videre skade på bygningsstrukturen. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader i konstruksjonen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Laminat i stue/kjøkken, soverom og kjellerstue er det vegg til vegg teppe. Fliser i gang og bod.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegger mot terreng er av betong.

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdage .

Merknader: Det registreres at ventiler et plastert og tapet igjen i underetasjen. Det mangler forsert ventilasjon på badet og kjøkkenet har omluft via kullfilter.

Det har ikke blitt boret hull i vegg mot terrenget fordi det er en betongkonstruksjon.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Nytt rør i rør anlegg fra 2018.

Nye avløps rør i plast fra 2018.

Merknader: Det finnes ingen dokumentasjon for innebygde WC-sisterner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

VVB fra 2018 plassert i underetasjen i gangen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen benytter seg av naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler i veggene. På kjøkkenet skjer avtrekket gjennom kullfiltervifter.

Merknader: Det brukes kullfilter på kjøkken i boligen.

Det mangler forsert ventilasjon på badene.

Det er ikke tilfredsstillende spalte under dør til badene.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Nytt anlegg i 2018.

Sikringsskap er plassert i hver etasje / bolig-del.

Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye sikringer i 2018.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt tegninger som viser godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser av grunnmurens drenering, ettersom det ikke er registrert eller dokumentert noen drenering på huset.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er angitt fordi dreneringens tilstand ikke kan bekreftes.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da terrenget har stedvis fall inn mot boligen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det ikke er lufteventiler på loftet.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 grunnet flere problemer forbundet med fuktighet, inkludert svertesopp, misfarging av fugemasse, skader på dør og servantskap, samt hulrom under flisene.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 er vurdert da det er registret hulrom (bom) under flis på gulvet.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon på membran.
7.2.1	1.etasje bad 1 Overflate vegger og himling
	TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.
7.2.3	1.etasje bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.
7.3.1	1.etasje bad 2 Overflate vegger og himling
	TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.
7.3.3	1.etasje bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.
7.4.1	2.etasje bad 1 Overflate vegger og himling
	TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.
7.4.2	2.etasje bad 1 Overflate gulv
	TG2 er vurdert da det er registrert sprekker i fugene på fliser på gulvet.
7.4.3	2.etasje bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.
7.5.1	2.etasje bad 2 Overflate vegger og himling
	TG2 på grunn av fuktskader på dør og servantskap samt manglende tilfredsstillende luftspalte under døren.
7.5.3	2.etasje bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på membranen.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 vurderes fordi det mangler en automatisk lekkasjestopper, omluft gjennom kullfilter og på grunn av slitasje på innredningen.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurderes da til lufts ventiler er tildekket med plast og tape igjen. Det anbefales å gjøre undersøkelser av drenering av kjellervegg mot terreng.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det ventilasjonen ikke anses å være tilstrekkelig.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes fordi det mangler dokumentasjon på innbyggingssystemer for WC.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det mangler forsert ventilasjon på badene, mangler spalte under dørene til badene og det er kullfiltervifte på kjøkkenet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240053	
Selger 1 navn	
Miron Ismailovski	
Gateadresse	
Vårveien 22	
Poststed	Postnr
OSLO	1182
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1004240053

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miron Ismailovski	ac23fb0603a207a9308103 a6cbc657ebf052e91d	11.06.2024 11:32:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240053

- 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>

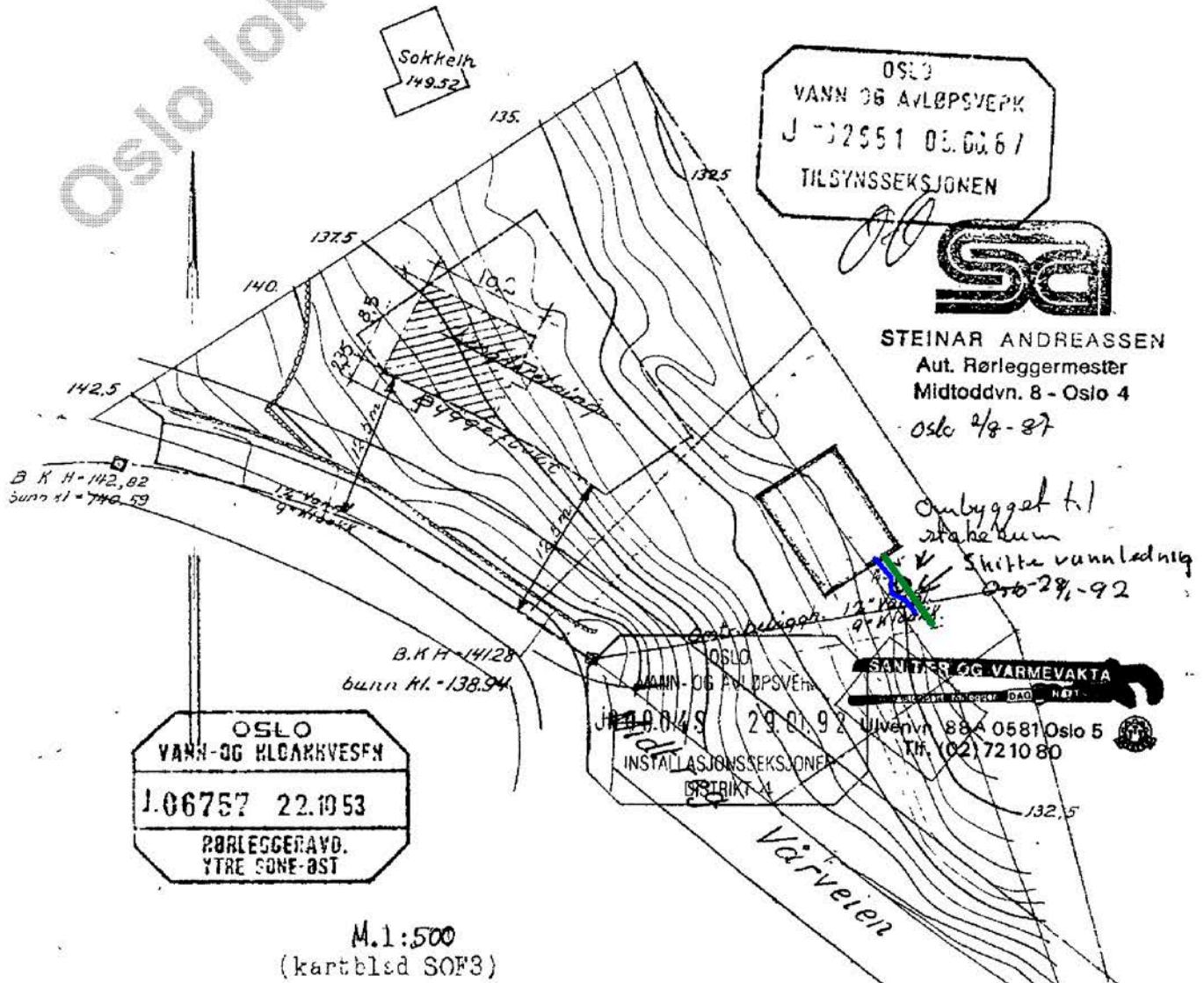
L.nr. 527-37/89.

31-ansjenskart

132 over
Gnr. 149/ parsell av gnr. 154. 345
areal ca. 2934 m².
Sinneshøiten.

Vordstrønd distrikt.

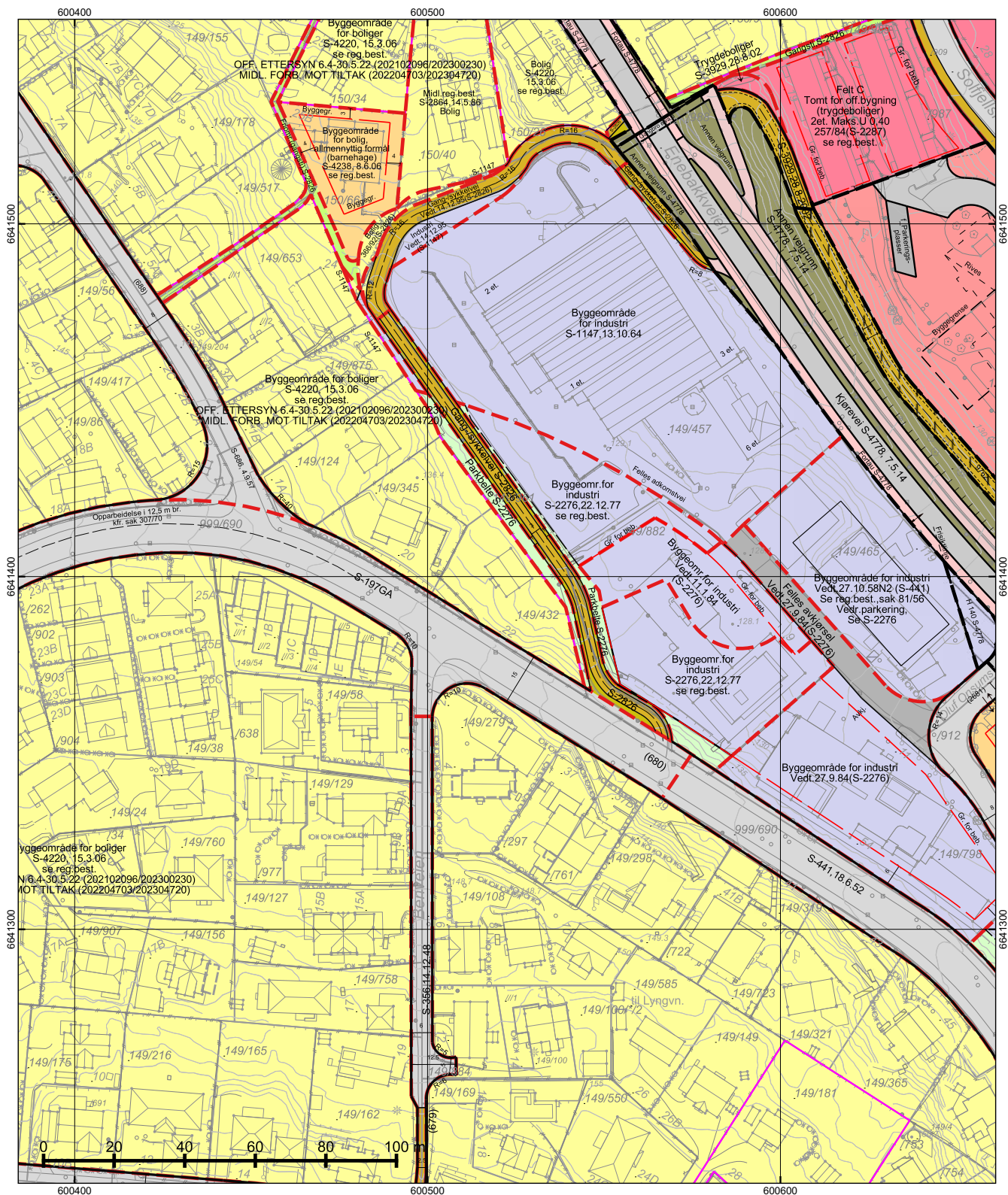
For forslag gnr 154 vedtatt bebyggelsesplan.



Våningshus med utbygg og om nødvendig terrassering av tomten må innstilles av anmelderen og bygningens utvendige mål påskrives.
Kotehøide for overvann sokkel er.....(Utfylles av anmelderen)
Ønskes byggeflukten forandret må dispensasjonsandragende herom innsendes til reguleringsvesenet.

Av kartets kostende betales kr. 10.- ved kartets rekvirisjon.
Resten av gebyret blir å betale samtidig med bygningegebyrene.

2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

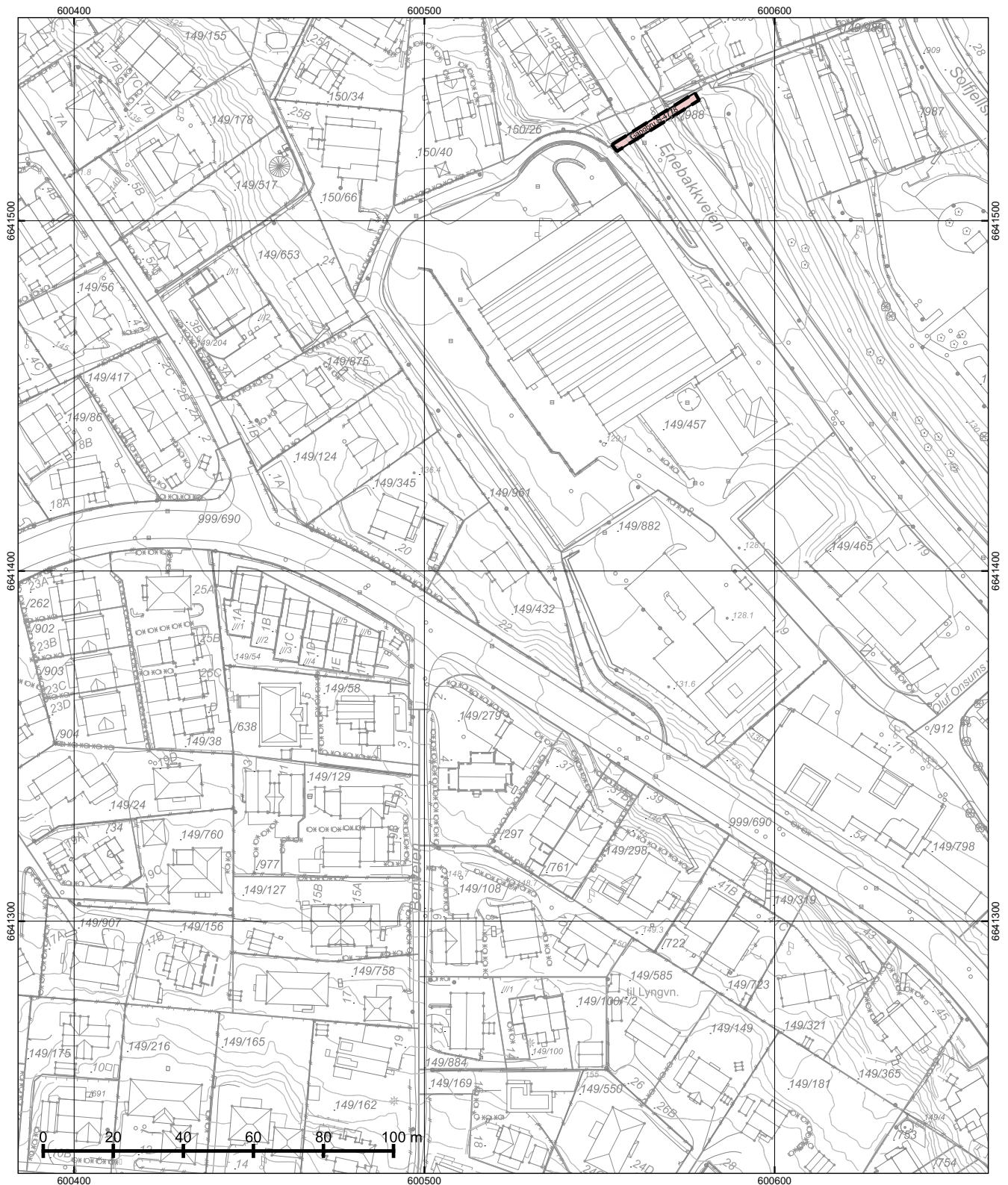
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 129936/ 86490132	Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV
Adresse: VÅRVEIEN 22	Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/432	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 30.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

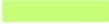

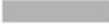













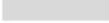






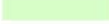

























- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

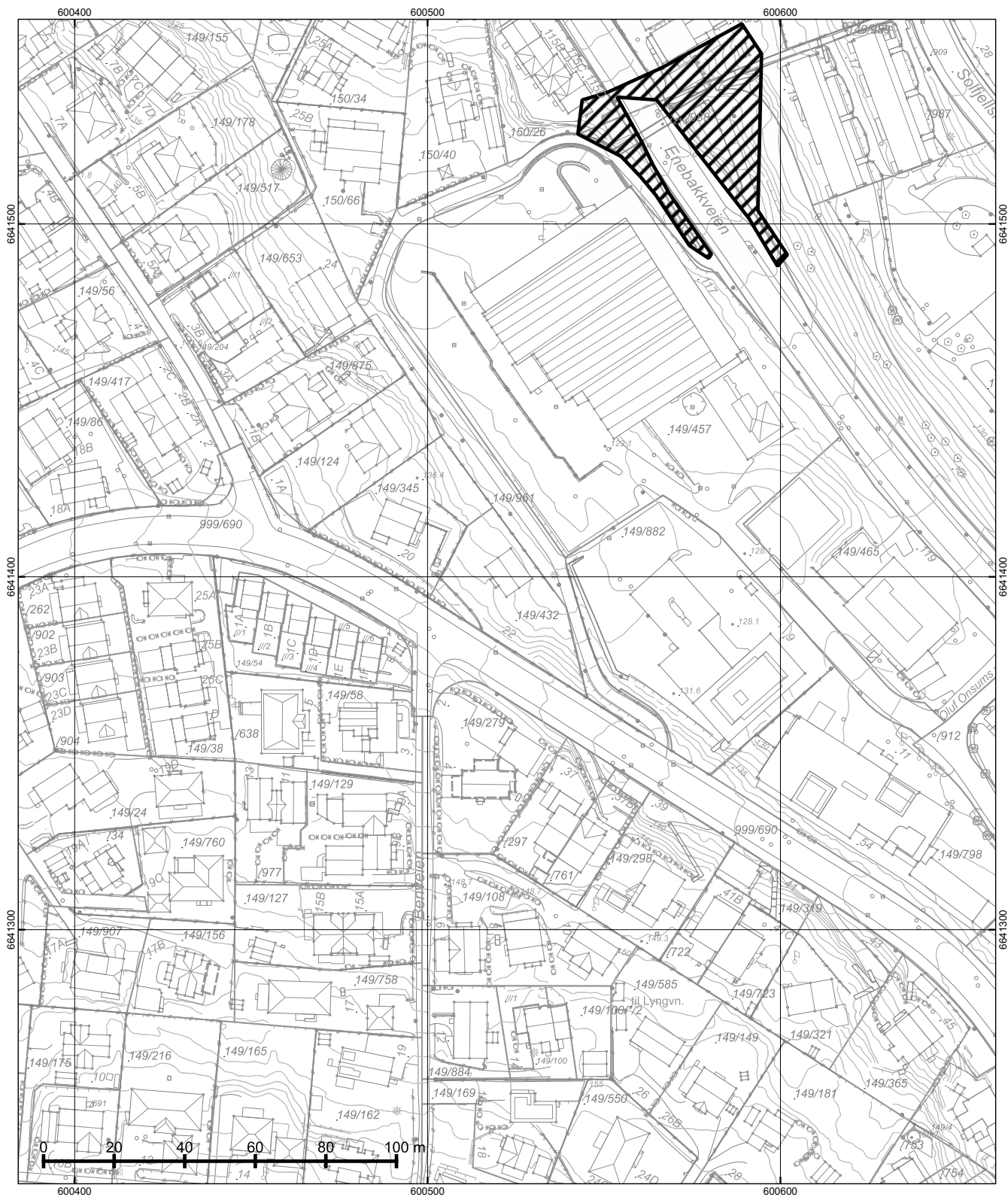
PlottID/Best.nr: 129936/ 86490132	Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV
Adresse: VÅRVEIEN 22	Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/432	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Feltinndeling
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Beregnet senterlinje veg
	149 - Offentlig/allmennyttig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Frisiktlinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert støttemur
	311 - Annet veiareal		Bru
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1163 - Institusjon		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2012 - Fortau		Brukar
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 30.04.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129936/ 86490132

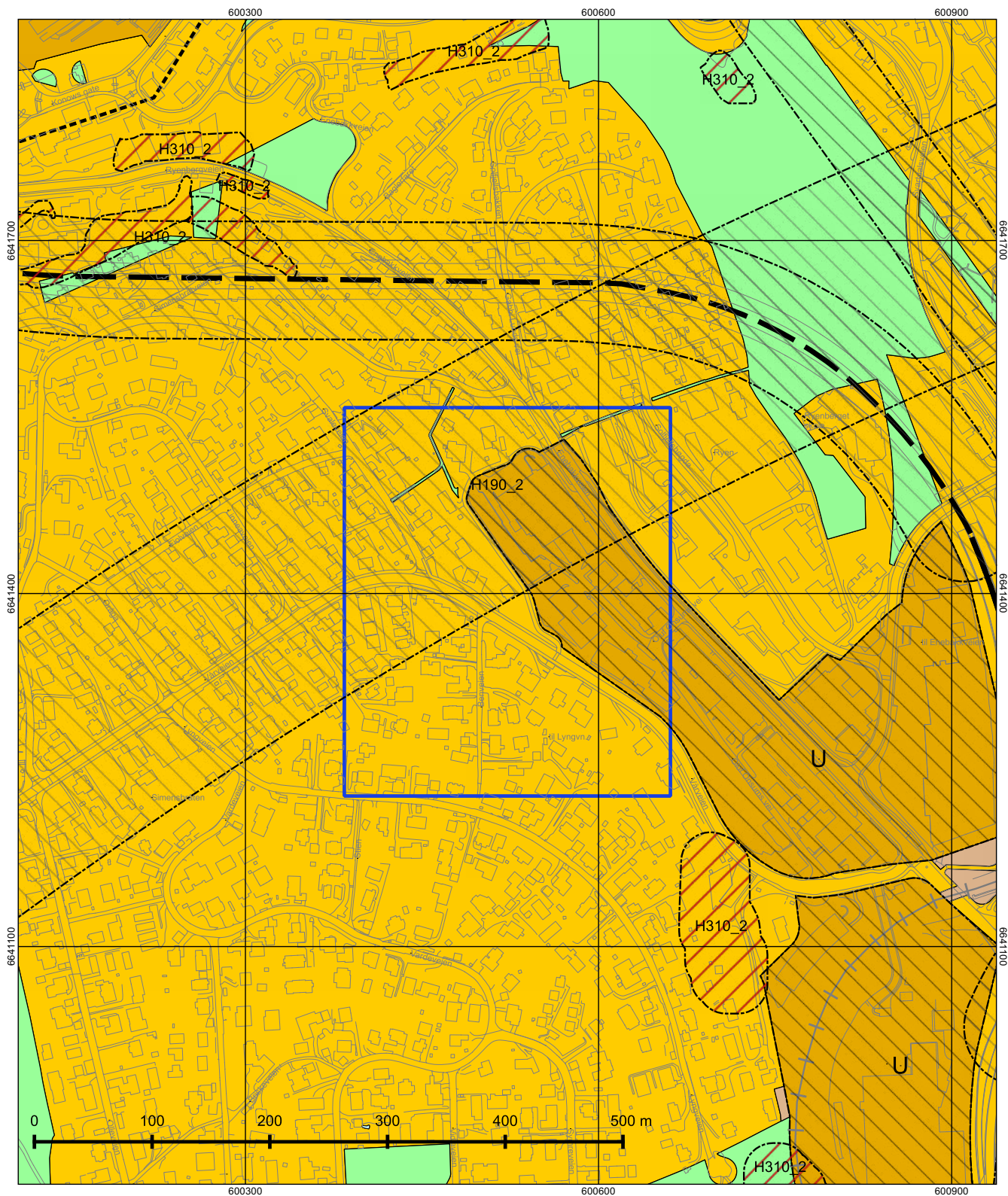
Adresse: VÅRVEIEN 22

Gnr/Bnr: 149/432

Deres ref.: 12731/ VIWA@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.04.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 129936/86490132
 Deres ref.: 12731/VIWA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Vivi Kojan Wahl
VÅRVEIEN 22

Dato: 30.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490132
7783892

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 432

Vi viser til bestilling av 20240430 for VÅRVEIEN 22.

GNR. 149 BNR. 432

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.07.1954.

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

1054 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

[Vahls gate 1, 0187 Oslo](#)

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

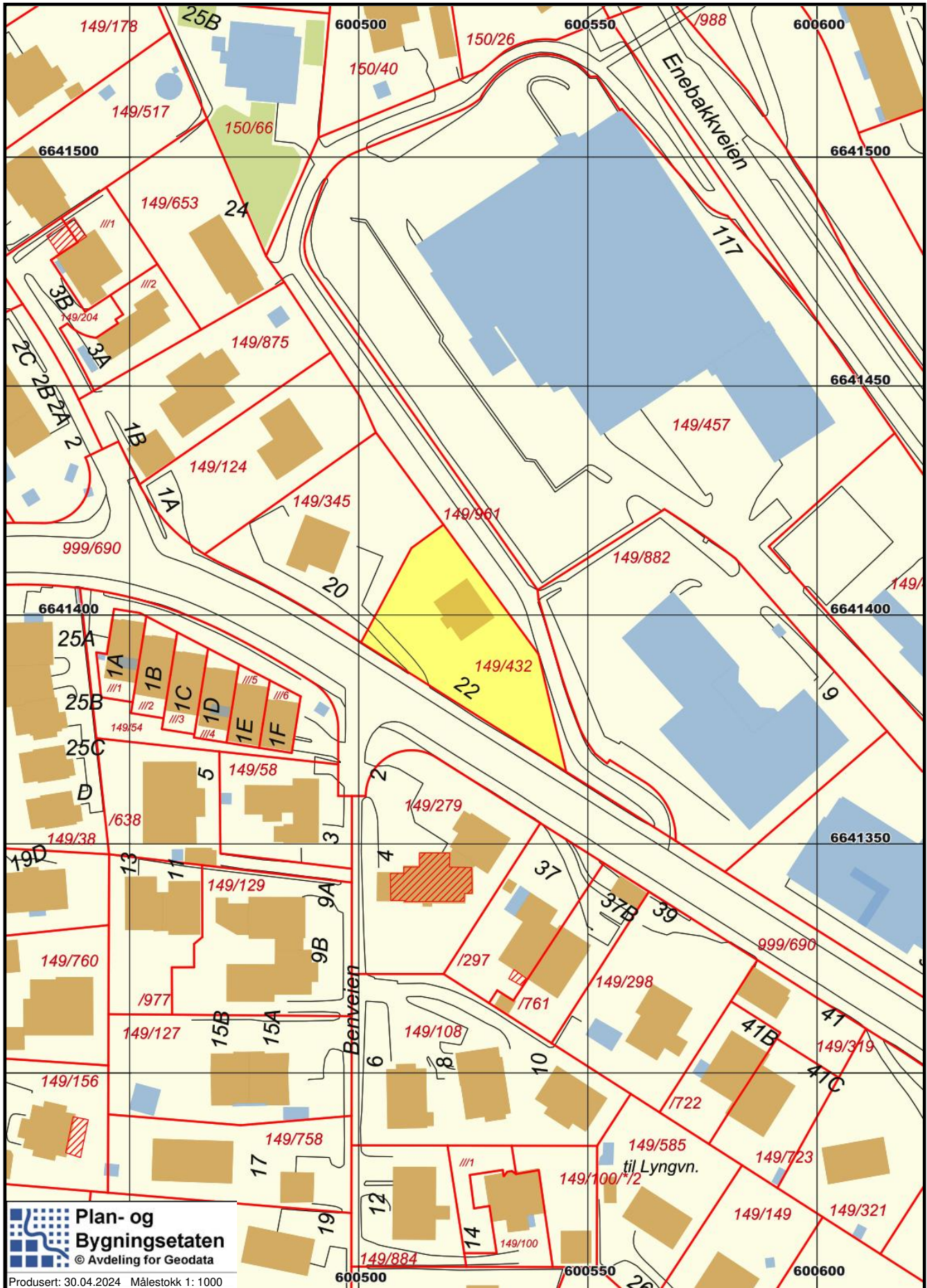
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vårveien 22
1182 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer: 1004240053

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.06.2024

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