



aktiv.

Dagaliveien 37C, 0783 OSLO

**Holmenkollen - Lekker halvpart av
tomannsbolig med 3 solrike
uteplasser | Garasje | Moderne
innredning | Nærhet til alt!**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 900 000,-
Omkostn.: Kr 398 740,-
Total ink omk.: Kr 16 298 740,-
Selger: Gunnar Ståle Dyrhoff
Laila Dyrhoff

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total: 247/250 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 3126
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1009240020

Velkommen til Dagaliveien 37C!

Velkommen til Dagaliveien 37C - En lekker halvpart av tomannsbolig med fantastisk utsikt beliggende på Holmenkollen!

Eiendommen:

- Fast parkering i egen garasje
- 3 uteplasser, blant annet en 10 kvm sørvendt balkong og 35 kvm terrasse med adkomst til hage
- Lekker utsikt over Oslo og Oslofjorden fra stue og balkong
- Gjennomgående og lys bolig med moderne overflater og innredning
- 3 helflisede og fullt utstyrte badrom samt separat vaskerom
- Lekker kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer
- Hovedsoverom med walk-in
- Praktisk planløsning og rominndeling

Området:

- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- Umiddelbar nærhet til flere tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer og vinter
- Kort vei til offentlig transport og dagligvareforretninger

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	76
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 247 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 93 m² Entré, 2 bad, vaskerom, omkleddingsrom, 3 soverom og kjellerstue med gang og trapp.

Kjeller

BRA-i: 91 m² Gang m/ trapp, bad, bod med kryperom, medierom/hobbyrom, teknisk rom og garasje.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Stue/kjøkken med trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Plan 3/ 1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,25 - 3,65 M.

Plan 2/ Underetasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,25 - 2,53 M.

Plan 1/ Kjeller: Takhøyden varierer fra ca. 2,13 - 3,47 M.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Krav til rømning: Rømningsvinduer med avstand fra gulv til vindusåpning bør ikke

overstige 1,0 M. I dette tilfelle så er enkelte av vinduene i plan 2/underetasje montert høyere enn 1,0 M. Mindre åpninger i flere av vinduene.

Dagslysflate: Kjellerstue med gang i plan 2/underetasje har et gulvareal med dagslysflate som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hage med platting og gress samt diverse beplantninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, barnevennlig og populært boligområde på Holmenkollen. Her vil du bo i nærhet til flotte tur- og aktivitetsmuligheter, offentlig transport, skoler og barnehager.

Den sørvendte beliggenheten sørger for svært gode solforhold samt en fantastisk utsikt over Oslo og Oslofjorden.

Like i bakkant av eiendommen finner du marka som byr på flott turterreng på vinterhalvåret og flere preparerte skiløyper om vinteren.

Turområder ved Frognerseteren, Vettakollen og Tryvann ligger alle innenfor kort avstand. På Tryvann kan en også bryne seg på nedoverski i alpin-anlegget med hele 21 nedfarter og 8 heiser. Om sommeren tilbyr anlegget klatrepark og sykkelutleie. Vettakollen er en populær og enkel fottur, på ca. 3,2 km, som på toppen vil belønne deg med en av de bedre utsiktene over hovedstaden vår.

Besserud T-bane stasjon ligger ca. 6 minutters gange fra eiendommen. Stoppet betjener linje 1 i retning Bergkrystallen og Frognerseteren. Herfra bruker banen ca. 19 minutter til Majorstuen og ca. 25 minutter til Jernbanetorget. På denne måten vil du alltid ha rask og effektiv transport inn til byen, som tilbyr alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Coop Prix Besserud som ligger like ved T-bane stoppet.

For barna er det betryggende at de har gangavstand til flere skoler og barnehager.

Skoler i nærheten:

- Midtstuen skole, 10 minutter å gå
- Svendstuen skole, 13 minutter å gå
- Holmen skole, 18 minutter å gå

Barnehager i nærheten:

- Kongeørnen barnehage, 10 minutter å gå

- Midtstuen Kanvas-barnehage, 14 minutter å gå
- Montessoribarnehagen Solsikken, Gladheim, 18 min å gå

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertak i trekonstruksjon tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater.

Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør med sidefelt i glass.

Sydvendt balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stue. Terrasse på ca. 35 kvm med adkomst fra kjøkken. Terrasse på ca. 34 kvm adkomst via trapp/terrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra dekke på utside av hovedinngang som hadde utbredt seg til tak i garasje. Skade utbedret av godkjent firma.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført kontroll av autorisert instalatør.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet membran i dekke i front av hovedinngang. Nye oppdalsskifer. Nye bærebjelker i garasje og nytt tak med gipsplater.

Arbeid utført av: SNI Entreprenør AS.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført av Norsk Radonrådgiving AS i 2016. Godkjente verdier.

Radonmåling

År: 2016.

Verdi: Godkjent.

Innhold

Plan 3/1. etasje: Stue/kjøkken med trapp.

Plan 2/Underetasje: Entré , Bad , Bad 2, Vaskerom , Omkleddingsrom , Kjellerstue med gang og trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3.

Plan 1/Kjeller: Gang m/trapp, Bad , Bod med kryperom, Medierom/hobbyrom, Teknisk rom , Garasje.

I tillegg medfølger en utvendig bod i kjeller.

Standard

Overflater:

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser og vegg- og takflatene består av malte overflater.

Boligen har lakkert tretrapp med spiller i stål og rekkverk i glass mellom boligens etasjer samt hvite profilerte/glatte innvendige dører.

Våtrom:

Vaskerom:

Gulv- og veggflater er lagt med fliser og takflatene består av malte takflater.

Praktisk innredningen med hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat, underlimt oppvaskkum og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Sluket er i plastkonstruksjon.

Bad med adkomst fra soverom:

Helfliset baderom med takflater i himling. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skap og ovenpåliggende servant, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg og veggmontert dusjarmatur med regndusj.

Bad med adkomst fra kjellerstue:

Helfliset baderom med takflater i himling. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusjarmatur med regndusj.

Bad med adkomst fra medierom/hobbyrom:

Helfliset baderom med takflater i himling. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skap og ovenpåliggende servant, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør og vegghengt dusjarmatur med

regndusj.

Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning fra HTH med hvite og sorte glatte/matte fronter, kjøkkenøy, hvit polerte benkeplater, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Av integrerte hvitevarer finner du stekeovn og kaffemaskin i høyskap, kjøle-/og frysenskap med vann- og ismaskin, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass som sørger for et funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. Den åpne løsningen mot stue og spisestue skaper et sosialt oppholdsrom.

Tekniske installasjoner:

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

Avløpsledninger i plast og stål.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Bergvarme varmeanlegg og to varmtvannsbereder på 101 l og 287 l er plassert inne i teknisk rom.

Automatsikringer i sikringskap plassert i teknisk rom.

Innfelte lys i himling i flere rom samt integrerte høyttalere i himling med eldre teknologi.

Integrert støvsuger.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

-Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Radonmålinger anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med normal bruksslitasje, enkelte sår og med knirk.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Trapp med fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Plan 3/ 1. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og enkelte sår. Innredning med lokale skjevheter og defekt vinskapp. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere montering av nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Plan 3/ 1. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Avtrekk med misfarging, og som ikke ble kontrollert grunnet stor takhøyde.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Rengjøring er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Værslitte renner, beslag og nedløp.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Vask og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord som er værslitte. Bordkledning går stedvis nesten helt ned/helt ned i skiferhellene ved boligens inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Avstanden mellom hellene og bordkledning bør økes.

Utvendig > Vinduer og dører

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk. Det ble registrert enkelte trege vinduer, samt treg balkongdør i stue. Værslitt garasjeport.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje/slitasje, enkelte sår/hakk og med knirk. Større glipper mellom gulv og fotlist. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Garasje: Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt sprekkdannelser to veggfliser på nedre flisrekke på vegg som er orientert mot øst.

Sprekkdannelser og skade på gulvflisene foran garasje.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Men lokal utbedring/utskiftning fliser med skade er påregnelig.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Innvendige dører byggeperioden med normal bruksslitasje. Enkelte dører med avflassing på nedre del.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det ble registrert sprekk på en veggflis som er plassert til øverst til høyre for baderomsdør, utette silikonfuger, samt baderomshimling med riss- og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes. Lokal utskiftning sprukket flis og maling av himling er også påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser på flisene på kasse til klosett. Utette silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes. Lokal utskiftning sprukne fliser er også påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

-Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Svak-/manglende fall mot sluk, samt enkelte felt på gulvet med svanker. Enkelte utette fuger.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med disse avvikene, men lokal utskiftning av fugene må påregnes.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Ved funksjonstesting av vann i dusj ble det registrert svak avrenning gjennom sluk. Det ble registrert manglende grovsil/hårsil over vannlås.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Montering av sil over vannlås er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser på to veggfliser som er plassert over baderomsdør, utette silikonfuger, samt baderomshimling med riss- og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes. Lokal utskiftning sprukne fliser og maling av himling er også påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

-Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt svak-/manglende fall mot sluk. Enkelte utette fuger.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med disse avvikene, men lokal utskiftning av fugene må påregnes.

Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt sprekk på en gulvflis ved slukrenne.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Dobørste med knekt feste.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Baderomsdør med begrenset tilluft.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet ved større luftespalte under dør e.l.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

-Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

-Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Ved funksjonstesting av armaturene ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør. Ved funksjonstesting av vann i dusj på bad med adkomst fra kjellerstue ble det registrert svak avrenning gjennomsluk.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral, vannbåren varme og varmtvannstank

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Anlegg med irr. Undertegnede har hovedsakelig ikke spisskompetanse for kontroll på slike anlegg.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

I den forbindelse anbefales det at anlegget blir kontrollert av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og komponentene tilknyttet til anlegget.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikring nummer 22 er ikke merket. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektro-installasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Det ble registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Terreng rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Se også punkt gulv på grunn og vegger mot grunn. Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot grunnmuren utenfor kjøkken.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Nedløpsrør anbefales ledes vekk fra grunnmuren. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Værslitt grunnmur med utett puss.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

-Det er ikke montert rekkverk.

-Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Balkong med registrert råte, og terrasser uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

-Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Innhenting av tilbud anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendig bod

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Bod med fukt og visuelle tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Utbedringer er påregnelig. Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere.

Innhenting av tilbud anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer, utvendige trapper og andre utvendig forhold

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene og trappene ut ifra dagens krav. Værslitte forstøtningsmurer og trapper med pusskader, skjevheter, misfarging, sprekker og med manglede topplister på fuktsikring. Utette fuger. Enkelte løse rekkverk.

Asfalt med sprekker.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur og trapp må settes opp for å lukke tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Innhenting av tilbud anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Taktekking

Papp fra byggeperioden som ikke er synlig, og ble ikke inspisert. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje eller på felles gårdsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med bergvarme, varmepumper, varmekabler og passpeis.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 900 000

Kommunale avgifter

Kr 23 233

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er et estimat.

Kommunale avgifter fordeles slik:

- Renovasjonsgebyr: kr. 5 828,9,-
- Vann- og avløpsgebyr: kr. 17 437,9,-
- Renter: kr. 17,5,-

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober.

Eiendomsskatt

Kr 24 519

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt er et estimat.

Formuesverdi primær

Kr 7 112 095

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 18 262 980

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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 33, bruksnummer 3126, seksjonsnummer 2 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:

301/33/3126/2:

19.04.2011 - Dokumentnr: 308062 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven.

Dagaliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3126

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2011 - Dokumentnr: 377138 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:260
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet gjelder gangvei ned mot Dagaliveien.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3126
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2012 - Dokumentnr: 571066 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Dagaliveien 37, Tomannsbolig" datert 29.10.2018.

På de originale byggetegningene er stue i underetasje og hobbyrom i kjeller oppført som bod-areal. Dette kvalifiseres som sekundærrom og er dermed ikke rom godkjent for varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har offentlig adkomstvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

15 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

397 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

398 740 (Omkostninger totalt)

413 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

416 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

16 298 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 313 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 316 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 398 740

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

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

Oppdragsansvarlig

Eivind Braastad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no

Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79

0667 OSLO

Tlf: 227 62 850

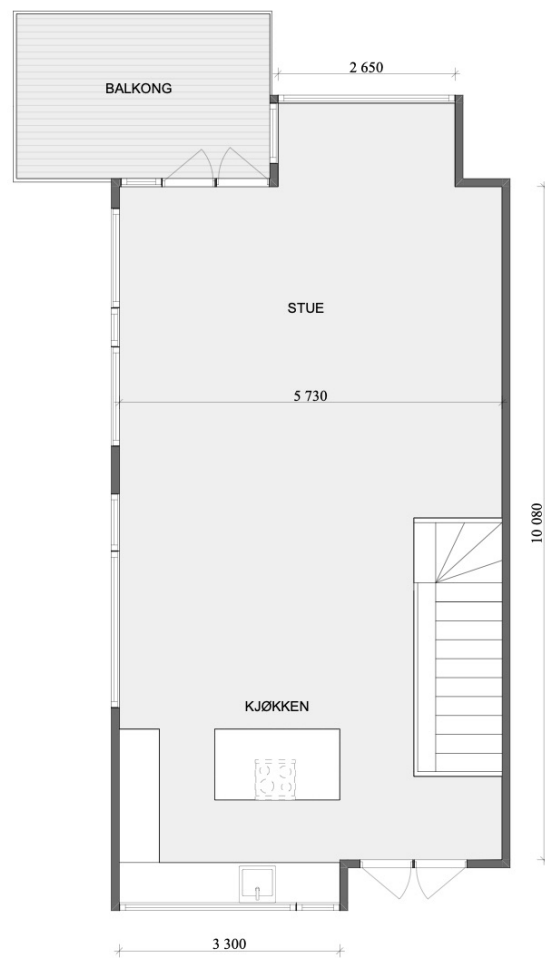
Salgsoppgavedato

16.10.2024



Dagaliveien 37C

Plan 3



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









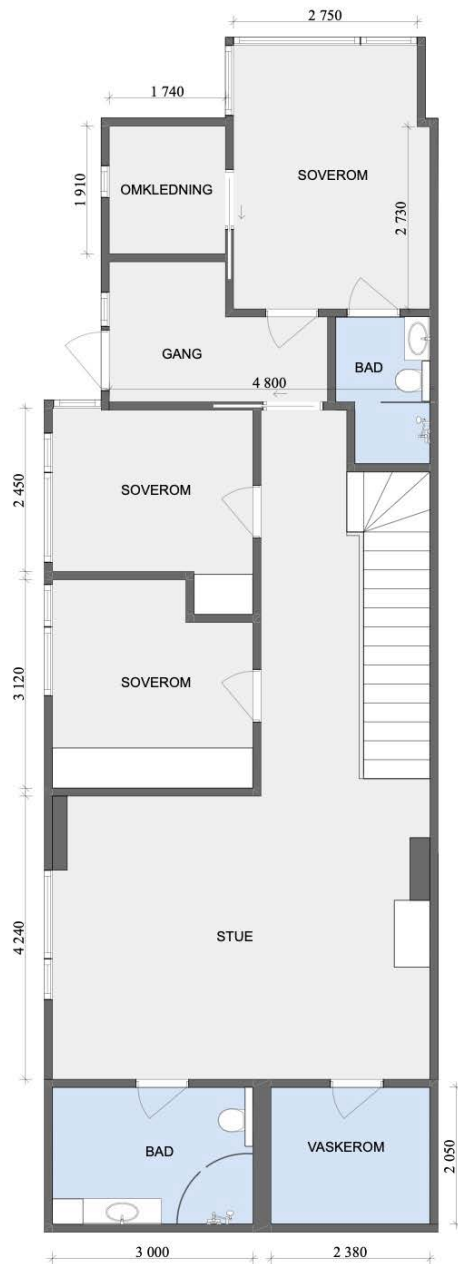






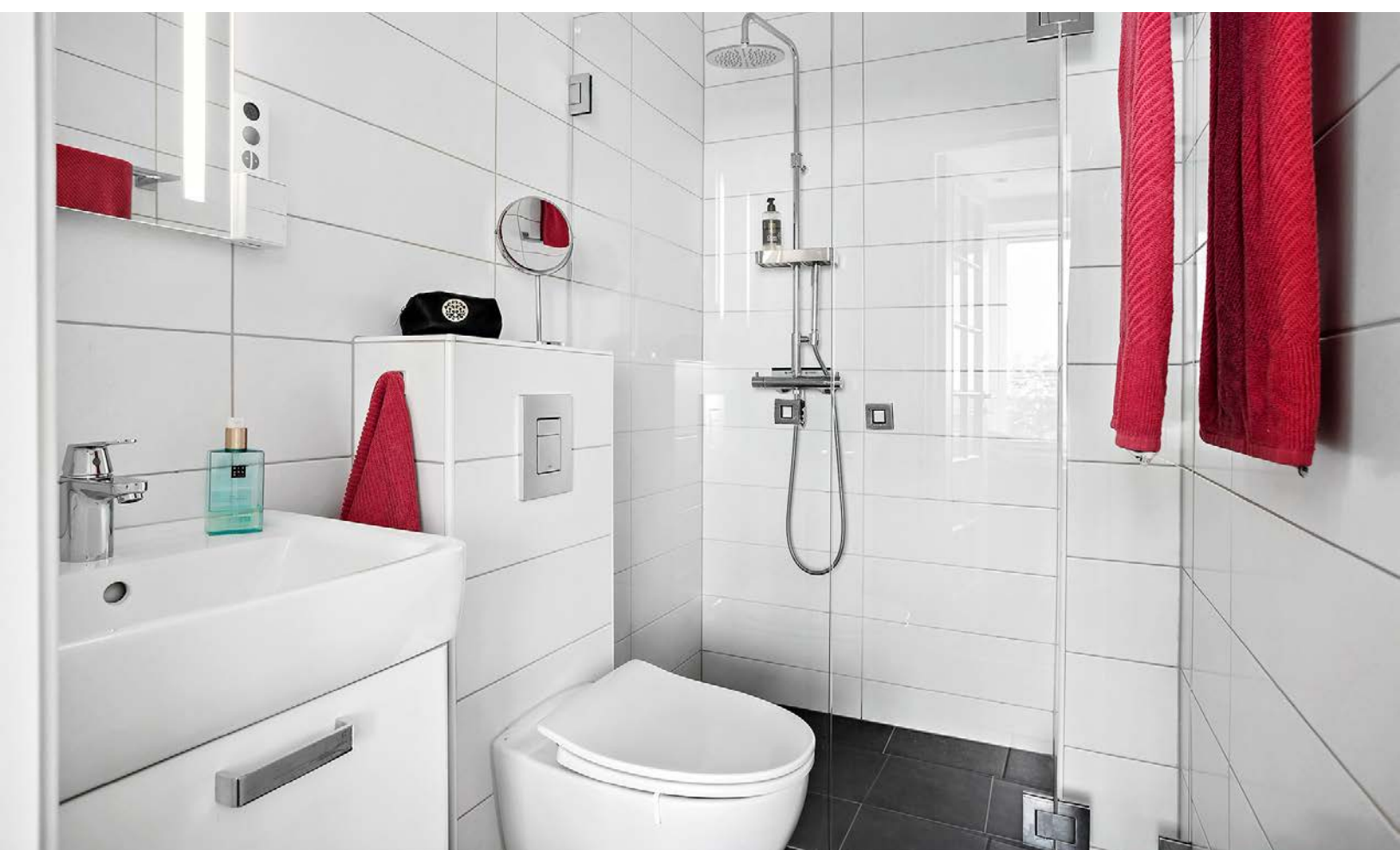
Dagaliveien 37C

Plan 2



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



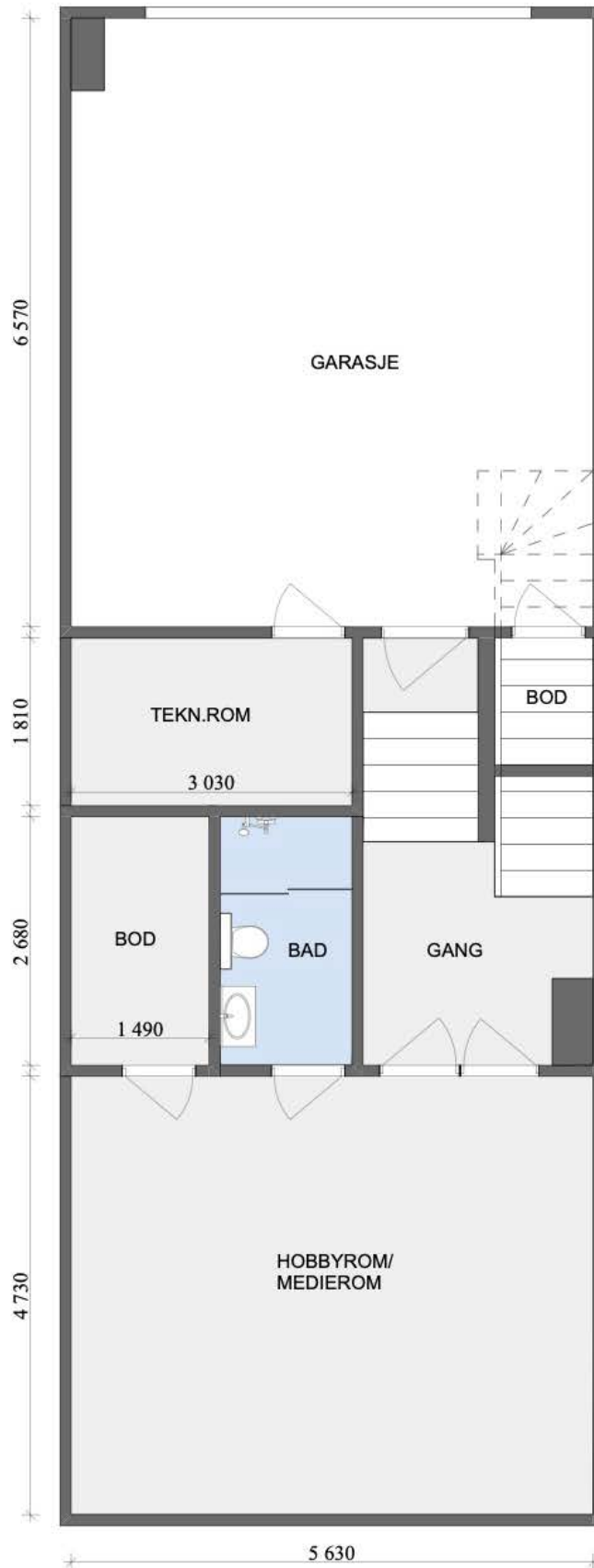




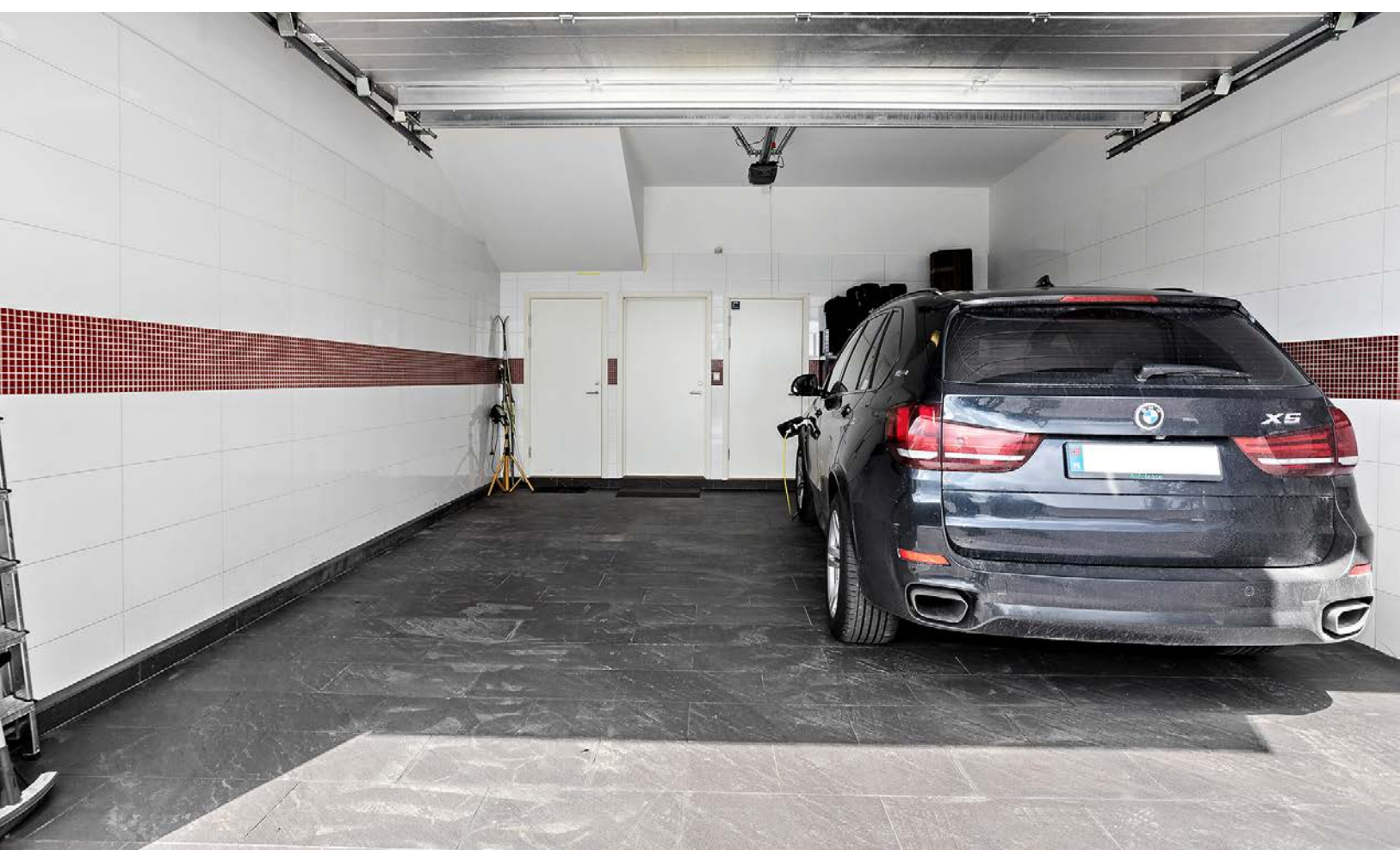




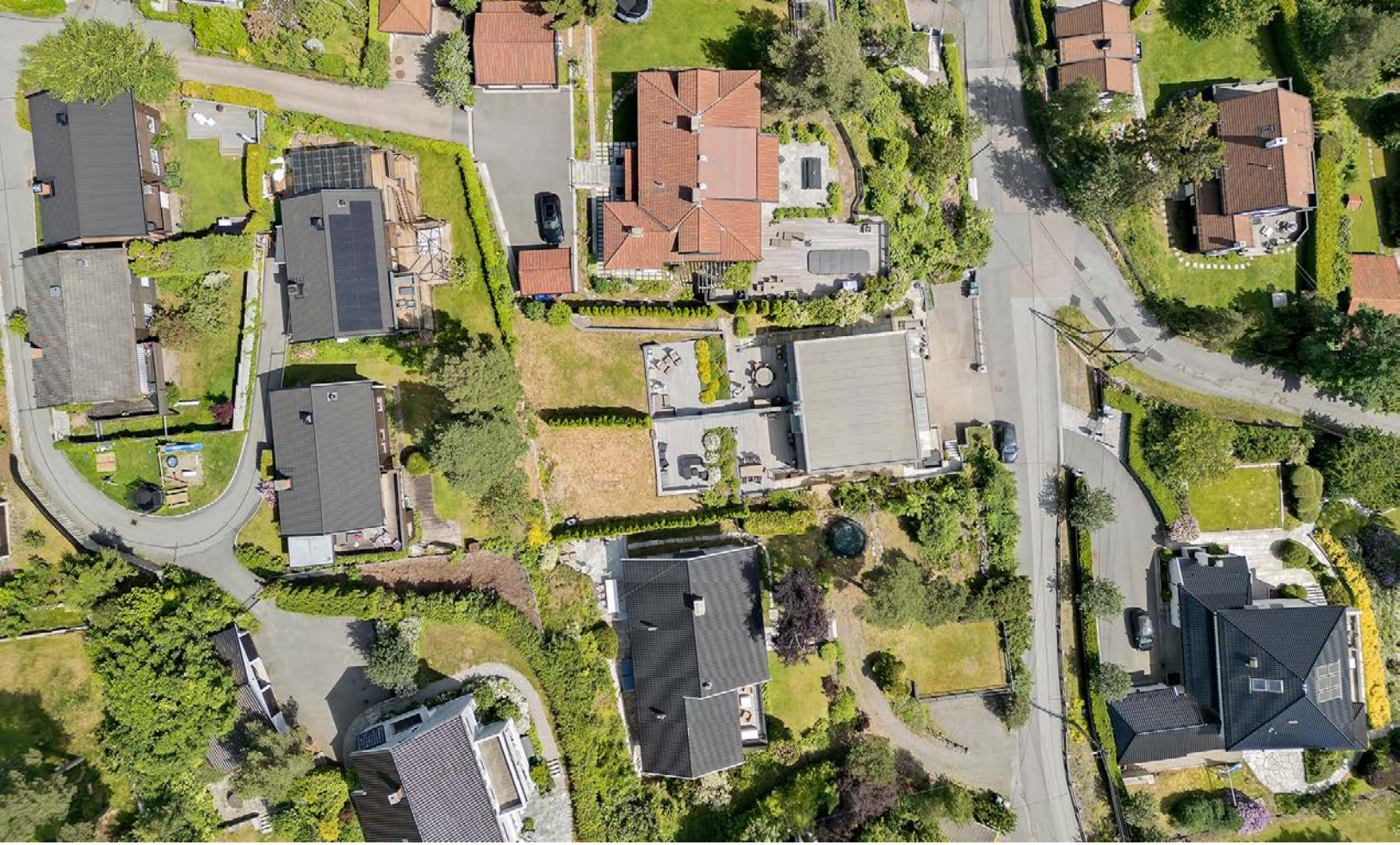
Plan 1













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Dagaliveien 37 C, 0783 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 3126, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 24.05.2024

Oppdragsnr.: 18818-1745

Referansenummer: TM5179

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning, og går over tre plan. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak i trekonstruksjon tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør med sidefelt i glass. Sydendt balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stue. Terrasse på ca. 35 kvm med adkomst fra kjøkken. Terrasse på ca. 34 kvm adkomst via trapp/terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Lakkert tretrapp med spiller i stål og rekkverk i glass mellom boligens etasjer. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Innredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat, underlimt oppvaskkum, plass for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad med adkomst fra soverom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Bad med adkomst fra kjellerstue: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Bad med adkomst fra medierom/hobbyrom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type HTH med sorte- og hvite glatte/matte fronter og med kjøkkenøy, hvitpolerte benkeplater, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Bergvarme varmeanlegg og to varmtvannsbereider på 101 l og 287 l er plassert inne i teknisk rom. Automatsikringer i sikringskap plassert i teknisk rom. Innfelte lys i himling i flere rom. Integrerte høyttalere i himling med eldre teknologi. Integrert støvsuger. Boligen er oppvarmet med bergvarme, varmepumper, varmekabler og passpeis. Det er montert røykvarslere og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong med pusset fasade. Forstøtningsmur i betong og naturstein. Utvendige trapper i betong og tre. Eiendommen har en skrående tomt rundt boligen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

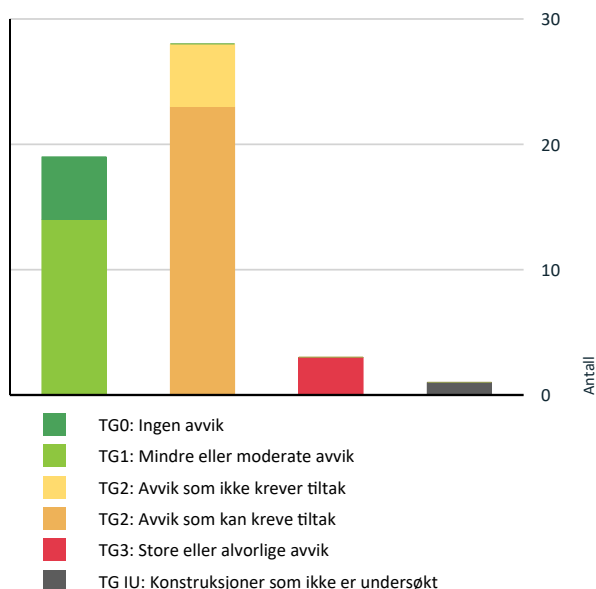
Tomannsbolig

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

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

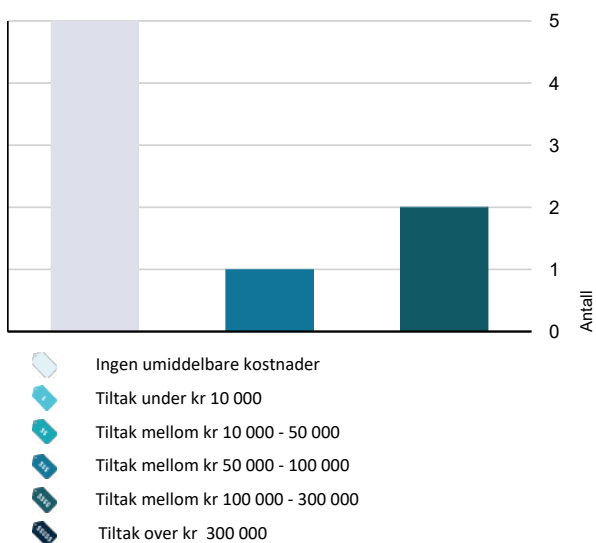
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer, utvendige trapper og andre utvendig forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Plan 2/ Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1/ Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral, vannbåren varme og varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Plan 3/ 1. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 3/ 1. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
I følge opplysninger hentet fra
Ambita.

UTVENDIG

Taktekking

Papp fra byggeperioden som ikke er synlig, og ble ikke inspisert. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte renner, beslag og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord som er værslitte. Bordkledning går stedvis nesten helt ned/helt ned i skiferhellene ved boligens inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Avstanden mellom hellene og bordkledning bør økes.

Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt grunnet alder.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.
Entredør med sidefelt i glass fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk. Det ble registrert enkelte trege vinduer, samt treg balkongdør i stue. Værslitt garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd. Terrasse på ca. 35 kvm med adkomst fra kjøkken. Terrasse på ca. 34 kvm adkomst via trapp/terrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Balkong med registrert råde, og terrasser uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat er skjønsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Innhenting av tilbud anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Utvendig bod

Utvendig bod på ca. 3 kvm, langs garasje og med plass for propantank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod med fukt og visuelle tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer er påregnelig. Kostnadsestimat er skjønsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Innhenting av tilbud anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje/slitasje, enkelte sår/hakk og med knirk. Større glipper mellom gulv og fotlist. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Garasje: Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt sprekkdannelser to veggfliser på nedre flisrekke på vegg som er orientert mot øst. Sprekkdannelser og skade på gulvflisene foran garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Men lokal utbedring/utskiftning fliser med skade er påregnelig.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag og betongdekke i underetasje.

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Plan 3:

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Plan 2:

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue med gang gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue med gang over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

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

Plan 1:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i medierom/hobbyrom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i medierom/hobbyrom over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

Bygget er trolig utført med forskriftsmessig radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmålinger anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Pipe og ildsted

Pipe i stål. Gasspeis i kjellerstue.

TO 1 Rom Under Terreng

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra medierom/hobbyrom uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra medierom/hobbyrom uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 14,6 %

Hull ble plombert med plastlokk.



Det bemerkes at det er kryperom med adkomst fra bod under store deler av etasjen. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjon. Grunnet fysiske begrensninger og tekniske hindringer har undertegnede ikke klart å gjennomføre hulltaking her inne.

TO 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med spiller i stål og rekkverk i glass mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med normal bruksslitasje, enkelte sår og med knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp med fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Innvendige dører

Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører byggeperioden med normal bruksslitasje. Enkelte dører med avflassing på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskifting av dørene.

VÅTROM

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad med adkomst fra soverom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Bad fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekke på en veggflis som er plassert til øverst til høyre for baderomsdør, utette silikonfuger, samt baderomshiming med riss- og sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes. Lokal utskiftning sprukket flis og maling av himling er også påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning og speil med belysning.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke i gang, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Måleresultat: Under 10%.



Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke i gang, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Måleresultat: Under 10%.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 i dusj. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad med adkomst fra kjellerstue: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Bad fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser på flisene på kasse til klosett. Utette silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes. Lokal utskiftning sprukne fliser er også påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:

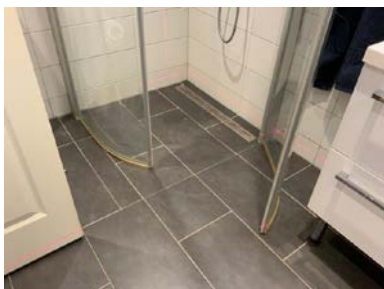
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Svak-/manglende fall mot sluk, samt enkelte felt på gulvet med svanker. Enkelte utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med disse avvikene, men lokal utskiftning av fugene må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved funksjonstesting av vann i dusj ble det registrert svak avrenning gjennomsluk. Det ble registrert manglende grovsil/hårsil over vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av sil over vannlås er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.

PLAN 2/ UNDERETASJE > BAD 2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Hull ble plombert med plastlokk. Måleresultat: 10,7 %.



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot det fri og flislagt vaskerom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Innredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat, underlimt oppvaskkum, plass for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i plastkonstruksjon. Vaskerom fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser på to veggfliser som er plassert over baderomsdør, utette silikonfuger, samt baderomshiming med riss- og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes. Lokal utskiftning sprukne fliser og maling av himling er også påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt svak-/manglende fall mot sluk. Enkelte utette fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med disse avvikene, men lokal utskiftning av fugene må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat, underlimt oppvaskkum, plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Merknad: Innredning med enkelte sår.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.

PLAN 2/ UNDERETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Hull ble plombert med plastlokk.



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,6 %.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 på gulvflatene ved sluk. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

Generell

Bad med adkomst fra medierom/hobbyrom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning og speil med belysning. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Bad fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, samt sprekk på en gulvflis ved slukrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Kontroll av sluk.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning og speil med belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dobørste med knekt feste.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

TO 2 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør med begrenset tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet ved større luftespalte under dør e.l.

PLAN 1/ KJELLER > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 i dusj. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

PLAN 3/ 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type HTH fra byggeperioden med sorte- og hvite glatte/matte fronter og med kjøkkenøy, hvit polerte benkeplater, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og enkelte sår. Innredning med lokale skjevheter og defekt vinskap. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere montering av nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

PLAN 3/ 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter som er montert på taket, og avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk med misfarging, og som ikke ble kontrollert grunnet stor takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i soverom i plan 2.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved funksjonstesting av armaturene ble det registrert bobling/klukking i avløpsrør. Ved funksjonstesting av vann i dusj på bad med adkomst fra kjellerstue ble det registrert svak avrenning gjennomsluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.



Aggregat er plassert i teknisk rom.

TG 2 Varmesentral, vannbåren varme og varmtvannstank

Bergvarme varmeanlegg og to varmtvannsbereidere på 101 l og 287 l er plassert inne i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegg med irr. Undertegnede har hovedsakelig ikke spisskompetanse for kontroll på slike anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I den forbindelse anbefales det at anlegget blir kontrollert av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og komponentene tilknyttet til anlegget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap plassert i teknisk rom. Innfelte lys i himling i flere rom. Varmekabler i flere rom. Integreerte høyttalere i himling med eldre teknologi. Integreert støvsuger. Varmepumper.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ja, i forbindelse med utbedring av skade.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja, i forbindelse med utbedring av skade.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja, i forbindelse med utbedring av skade.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Sikring nummer 22 er ikke merket. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i teknisk rom.

Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeperioden. Det ble ikke registrert synlig fuktsikring på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Det ble registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Terreng rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur. Se også punkt gulv på grunn og vegger mot grunn. Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot grunnmuren utenfor kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsrør anbefales ledes vekk fra grunnmuren. Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med pusset fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt grunnmur med utett puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

TG 3 Forstøtningmurer, utvendige trapper og andre utvendig forhold

Forstøtningmur i betong og naturstein. Utvendige trapper i betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningmurene og trappene ut ifra dagens krav. Værslitte forstøtningmurer og trapper med pusskader, skjevheter, misfarging, sprekker og med manglede topplister på fuktsikring. Utette fuger. Enkelte løse rekkverk. Asfalt med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningmur og trapp må settes opp for å lukke tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Innhenting av tilbud anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen har en skrående tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

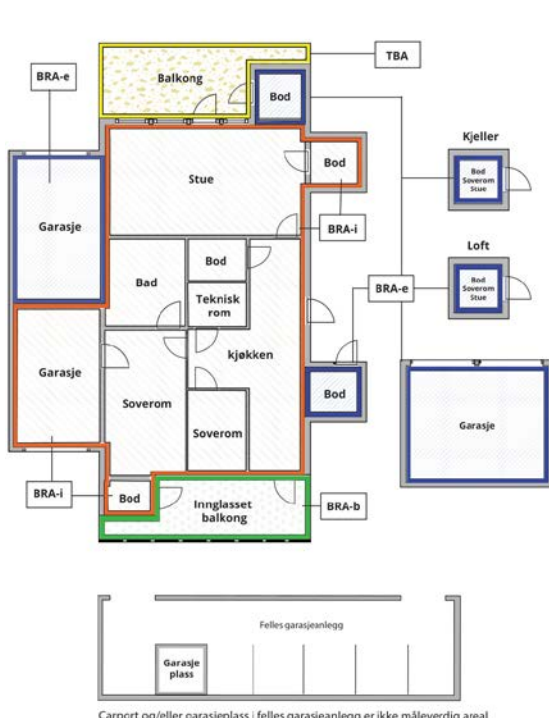
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Plan 3/ 1. etasje	63			63	74		63
Plan 2/ Underetasje	93			93			93
Plan 1/ Kjeller	91	3		94			94
SUM	247	3			74		250
SUM BRA	250						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 3/ 1. etasje	Stue/kjøkken med trapp		
Plan 2/ Underetasje	Entré , Bad , Bad 2, Vaskerom , Omklodningsrom , Kjellerstue med gang og trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Plan 1/ Kjeller	Gang m/trapp, Bad , Bod med kryperom, Medierom/hobbyrom, Teknisk rom , Garasje	Utvendig bod	

Kommentar

Plan 3/ 1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,25 - 3,65 M.
Plan 2/ Underetasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,25 - 2,53 M.
Plan 1/ Kjeller: Takhøyden varierer fra ca. 2,13 - 3,47 M.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse dokumentasjon ble fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Krav til rømning: Rømningsvinduer med avstand fra gulv til vindusåpning bør ikke overstige 1,0 M. I dette tilfelle så er enkelte av vinduene i plan 2/underetasje montert høyere enn 1,0 M. Mindre åpninger i flere av vinduene.
Dagslysflate: Kjellerstue med gang i plan 2/underetasje har et gulvareal med dagslysflate som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	199	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Gunnar Ståle Dyrhoff	Kunde
	Laila Dyrhoff	Kunde
25.4.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Laila Dyrhoff	Kunde
30.4.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Gunnar Ståle Dyrhoff	Kunde
	Gunnar Ståle Dyrhoff	Kunde
	Laila Dyrhoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	3126		2	1007.2 m ²	I følge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Dagaliveien 37 C

Hjemmelshaver

Dyrhoff Gunnar Ståle, Dyrhoff Laila

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i etablert villastrøk på Besserud/Holmenkollen. Utsikt utover byen og Oslofjorden. Gode solforhold. Marka med turstier, skiløyper ligger like ved. Skole, barnehage og Gressbanen idrettsanlegg i nærheten. Kort gange til bussholdeplass og Frognerseierbanen. Nærbutikk i Holmenkollveien. Korte avstander til Slemdal, Besserud, Holmenkollen, Røa, Holmen, Smestad, Holmendammen, Slemdal og Ris. God offentlig kommunikasjon mot Majorstuen og Frogner. Korte avstander med bil mot Lysaker, Jar, Stabekk og Bekkestua.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM5179>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laila Dyrhoff	Gunnar Ståle Dyrhoff
Gateadresse	
Dagaliveien 37C	
Poststed	Postnr
OSLO	0783
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91704261

Document reference: 1009240020

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Utført av Norsk Radonrådgiving AS i 2016. Godkjente verdier.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

Godkjent.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

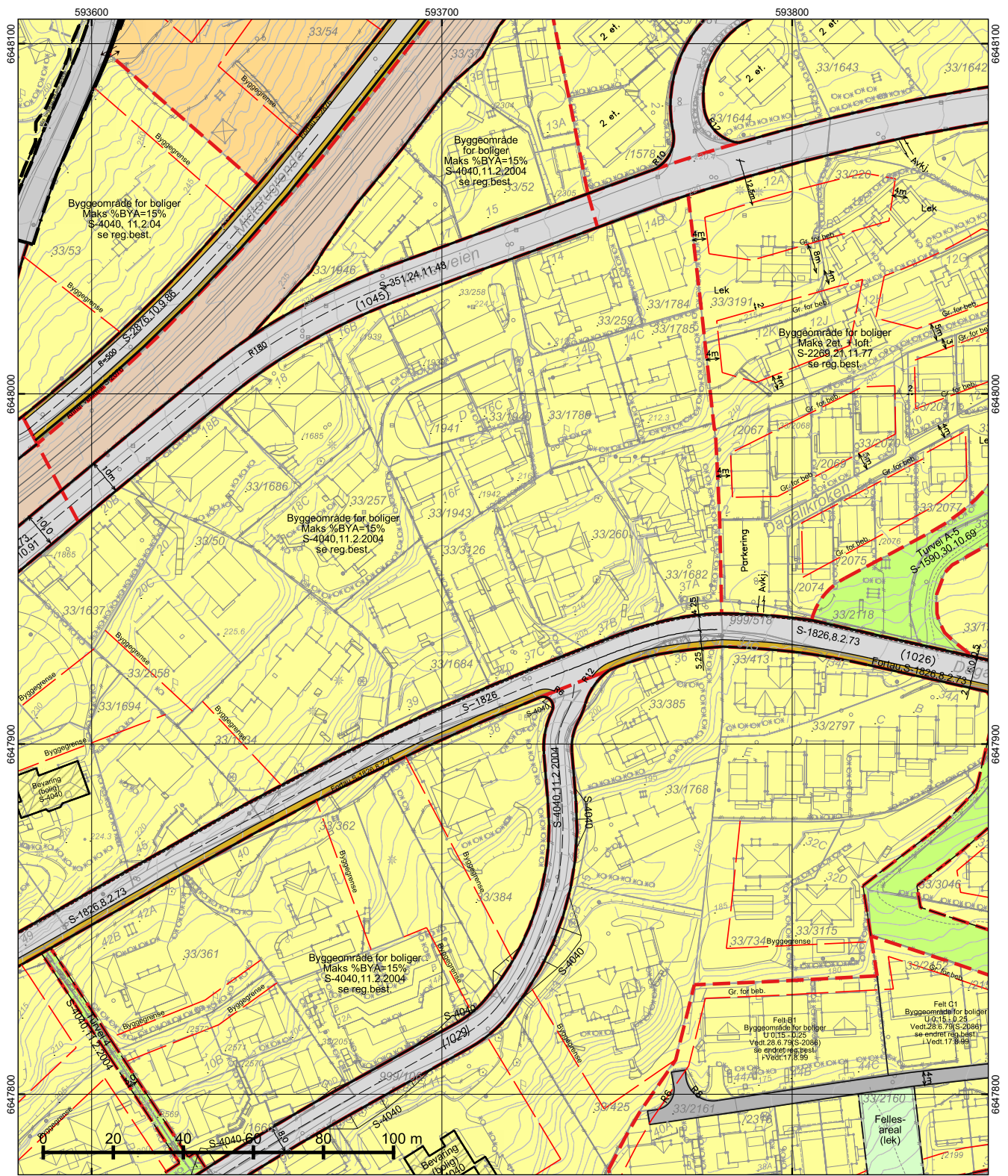
Document reference: 1009240020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Dyrhoff	2cf8c8e0f1eb44e3cb0a4601 699d990bf7d419a7	06.06.2024 12:46:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Ståle Dyrhoff	0b016ac24383259905c2eb 86de4faee0e12d9557	06.06.2024 17:10:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240020

- 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>



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.03.2024
 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).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127827/ 86486570

Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

Adresse: DAGALIVEIEN 37C

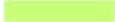

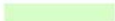































Kommentar:

Gnr/Bnr: 33/3126

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2010 - Veg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Skjæring topp
	Skjæring bunn
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bebyggelse som inngår i planen
	Inn-/utkjøring



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 29.10.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201015395-57
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Marianne Aasene

Arkivkode: 531

Byggeplass: DAGALIVEIEN 37 Eiendom: 33/3126/0/0
Tiltakshaver: JIB eiendom AS, v/lvar Bjørtomt Adresse: Guvernørens vei 9H, 0284 OSLO
Søker: Meinich Arkitekter AS Adresse: Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehuss Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Dagaliveien 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig, mottatt 26.02.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015395			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan med snitt 1	A100_04	11.04.2011	7/8
Avkjørselsplan med snitt 2	D2	15.04.2011	7/9
Situasjonsplan	A100_01	18.02.2013	34/4
Plan underetasje	A200_02	24.09.2013	40/12
Plan 1. og 2. etasje	A200_01	24.09.2013	40/13
Snitt A og B	A300_01	24.09.2013	40/14
Snitt gjennom trapp	A300_02	24.09.2013	40/15
Fasade Nord	A400_01	24.09.2013	40/16
Fasade Sør	A400_02	24.09.2013	40/17
Fasade Øst	A400_03	24.09.2013	40/18
Fasade Vest	A400_04	24.09.2013	40/19
Utomhusplan	A100_03	05.06.2014	50/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Det er redegjort for at det ikke er mulig å fremskaffe dokumentasjon, da ansvarlig foretak er gått konkurs. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningssetaten

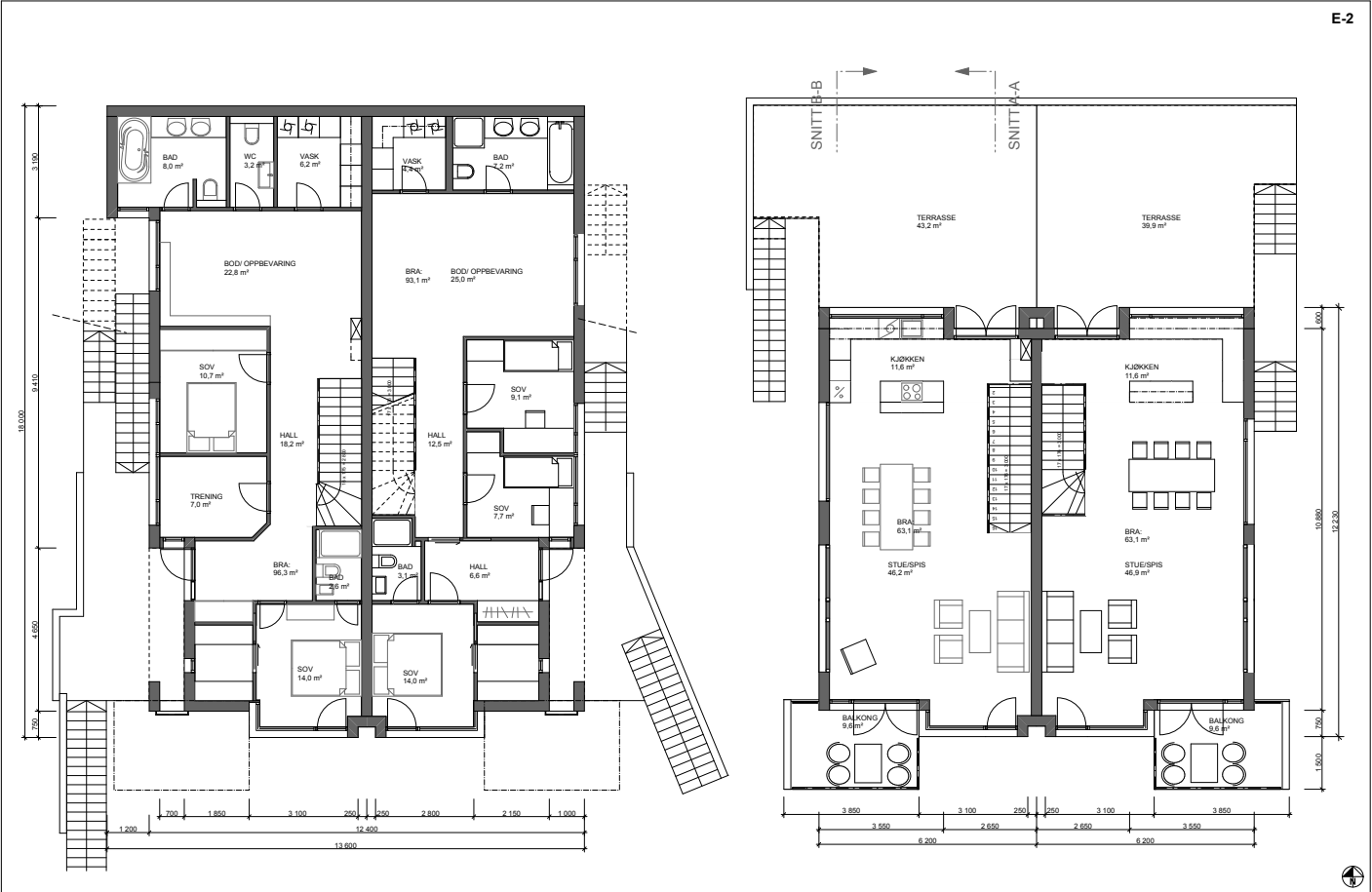
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2018 av:

Marianne Aasene - saksbehandler
Ingrid Tunesvik Helleve - for fungerende enhetsleder Murtaza Hussain

Kopi til:

JIB eiendom AS, v/Ivar Bjørtomt, Guvernørens vei 9H, 0284 OSLO, ibjoerto@online.no



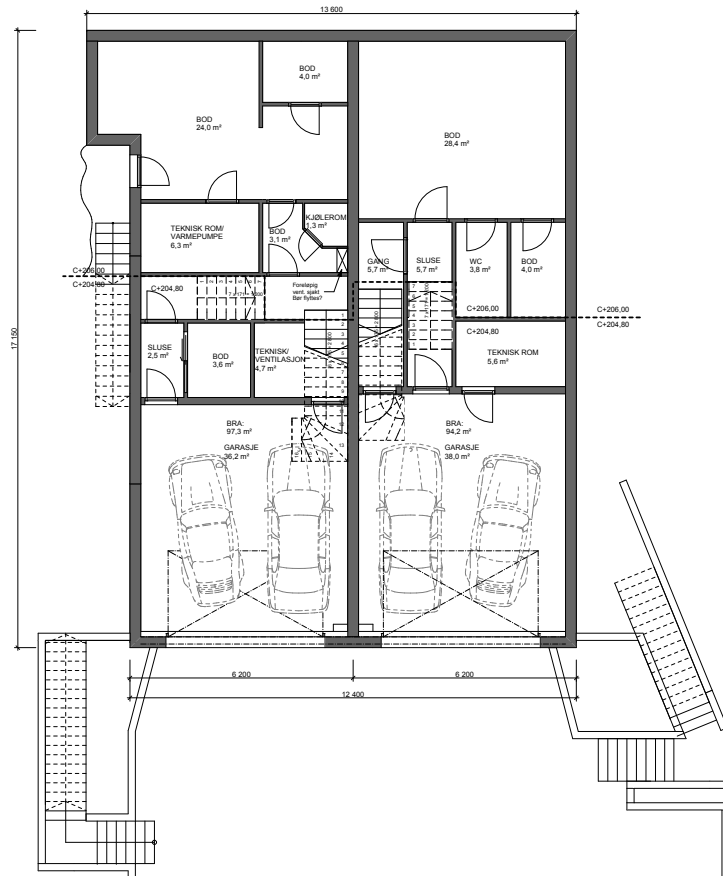
Prosjekt: **DAGALIVEIEN 37**
 Tegning: **1. Etasje, 2. Etasje**

Tilbudsnavn: **Jib Eiendom AS**
 Adresse: **Postboks 41, Vinderen 0319 Oslo**
 GNR./BNR.: **33/260**
 Tilbakast: **TOMANNSBOLIG**

G	24.09.2013	REVIDERT TERRENG
F	17.04.2013	JUSTERING AV LYSLAKT
E	18.02.2013	REVIDERT RAMMESSØKNAD
Index	Dato	Beskrivelse

Tegnet av/dato: **KGD 01.11.10**
 Kontr. av/dato: **ENDRINGSSØKNAD**
 Filnavn: **1044_Dagaliveien 37**
 Prosj.gr.: **ARK** Prosj.nr.: **1044** Rev.nr.: **G**
 Tegning: **A200_01**

Målestokk: **A3 1:100**
 Sivilarkitekt MNL: **MEINICH ARK**
 Oslo
 N-0259
 Tlf: 22 54 24 00
 Fax: 22 54 24 01
 www.meinich.no



Prosjekt:	DAGALIVEIEN 37
Tegning:	U. Etasje

Tilbakelever:	Jib Eiendom AS	GNR / BNR:	33 / 260
Adresse:	Postboks 41, Vinderen 0319 Oslo	Tilbakant:	TOMANNSBOLIG

I	24.09.2013	REVIDERT TERRENG
H	17.04.2013	JUSTERING AV LYSLJAKT
G	18.02.2013	REVIDERT RAMMESØKNAD
Index	Dato	Beskrivelse

Tegnet av/dato	KGD 01.11.10	Kontr. av/dato		Tegningnr.:	ENDRINGSSØKNAD
Filenavn:	1044_Dagaliveien 37 Hovedprosjekt 13.09.09.pjn	Prosj.gr.:	ARK	Prosj.nr.:	1044
		Rev.nr.:	I	Tegningnr.:	A200_02

Målestokk:	A3 1:100
------------	----------

Sivlarkteknisk MVAL	MEINICH ARK	TEKTER AS
Gråknyttveien 34 N-0259 Oslo	Oslo	
TELE: 22 54 24 50		
FAX: 22 54 24 01		
www.meinich.no		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Dagaliveien 37C
0783 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad

Oppdragsnummer: 1009240020

Telefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

07.06.2024

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