

aktiv.

Gladvoll terrasse 2, 1168 OSLO

**Lev det gode liv her med en utsikt
mange vil misunne deg!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 43 551,-
Omkostn.: Kr 239 810,-
Total ink omk.: Kr 9 783 361,-
Felleskostn.: Kr 4 609,-
Selger: Toril Hildegard Hungnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 92/101 kvm
Tomtstr.: 13024.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 86
Gnr. 185, bnr. 86
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1002240279

Moderniseringsobjekt med stort potensial!

Lev det gode liv i rolige omgivelser og med en utsikt du sjelden har sett maken til!

Leiligheten som nå selges har en svært god intern beliggenhet med behagelig trappefri adkomst, og på hjørnet av blokken. Hverdagen er enkel med egen p-plass i garasjen. Den store, solrike terrassen på hele 34 kvm med vidstrakt utsikt mot Oslofjorden, og videre inn mot byen tar pusten fra de fleste. Boligen har behov for modernisering med standard hovedsaklig fra byggeår. Her har du muligheten til å velge akkurat de fargene og materialene du selv ønsker, og realisere din egen boligdrøm. Planløsningen kan også endres utifra behov og ønske.

- Ljan togstasjon ligger ca 700m unna
- Kort gangavstand (ca 5 min) til bussholdeplass i Mosseveien.
- Umiddelbar nærhet til fjorden med populære strender



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	53
Nabolagsprofil	100
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123



Leiligheten som nå selges kan by på en terrasse på hele 34 m2 med en panoramautsikt over Oslofjorden.



Solnedganger som dette kan man aldri se seg lei på.



Terrassen er virkelig leilighetens store høydepunkt på sommerstid.

De store vindusflatene og skyvedøren gjør at skillet mellom ute og inne viskes ut.

På den måten blir uteplassen en herlig forlengelse av det store, sosiale allrommet.





Her er det plass til en stor sofa loungegruppe med plass til hele familien.



De varmeste sommerdagene tilbringes best ute på den flotte terrassen.
Her er det rikelig med plass å boltre seg på, og man kan dele terrassen inn i ulike soner med sittegrupper.

Omgitt av fargerike planter og med en deilig mild bris fra fjorden kan du nyte din egen private oase.

Markisen sørger for behagelig avskjerming på de varmeste sommerdagene.

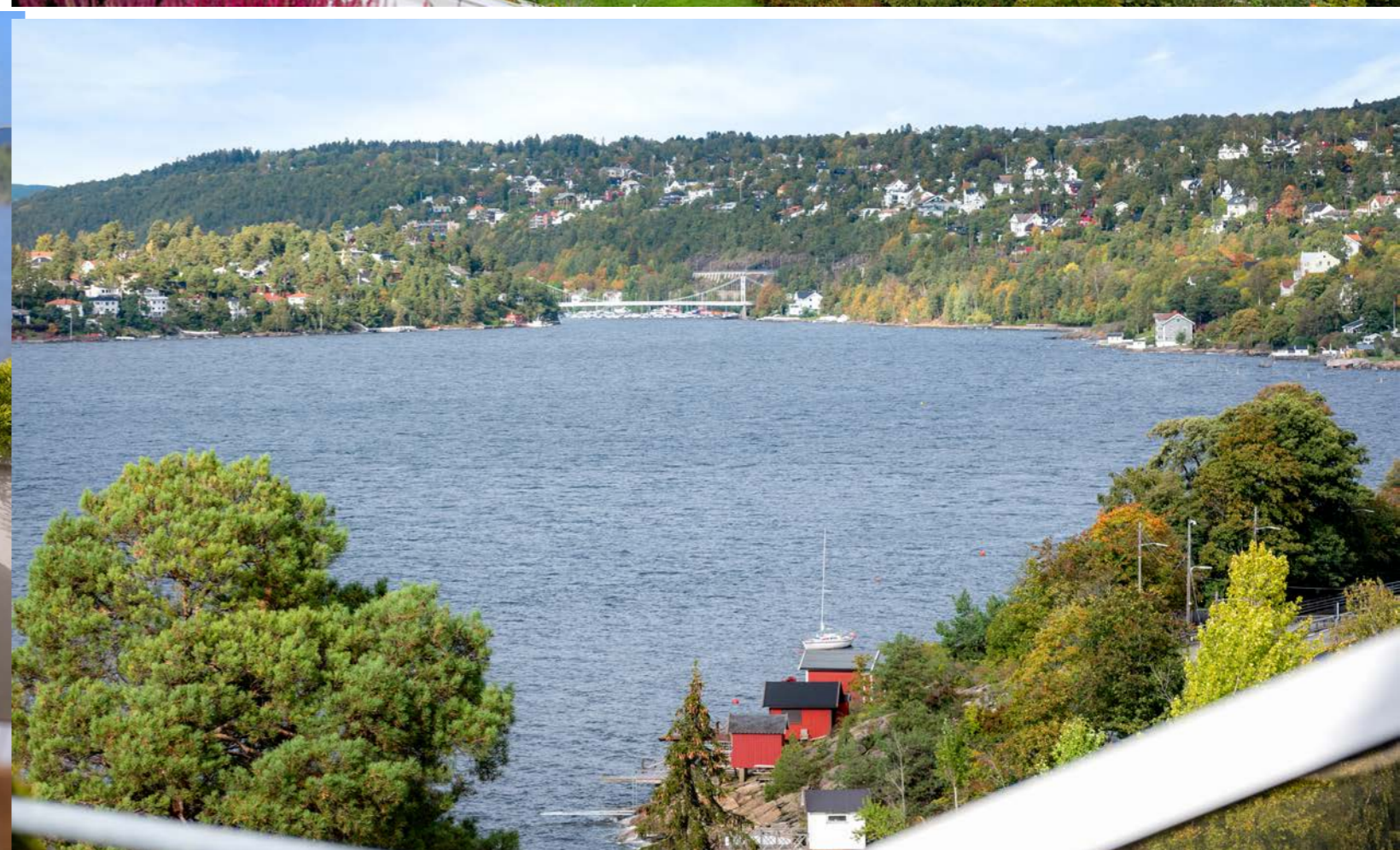
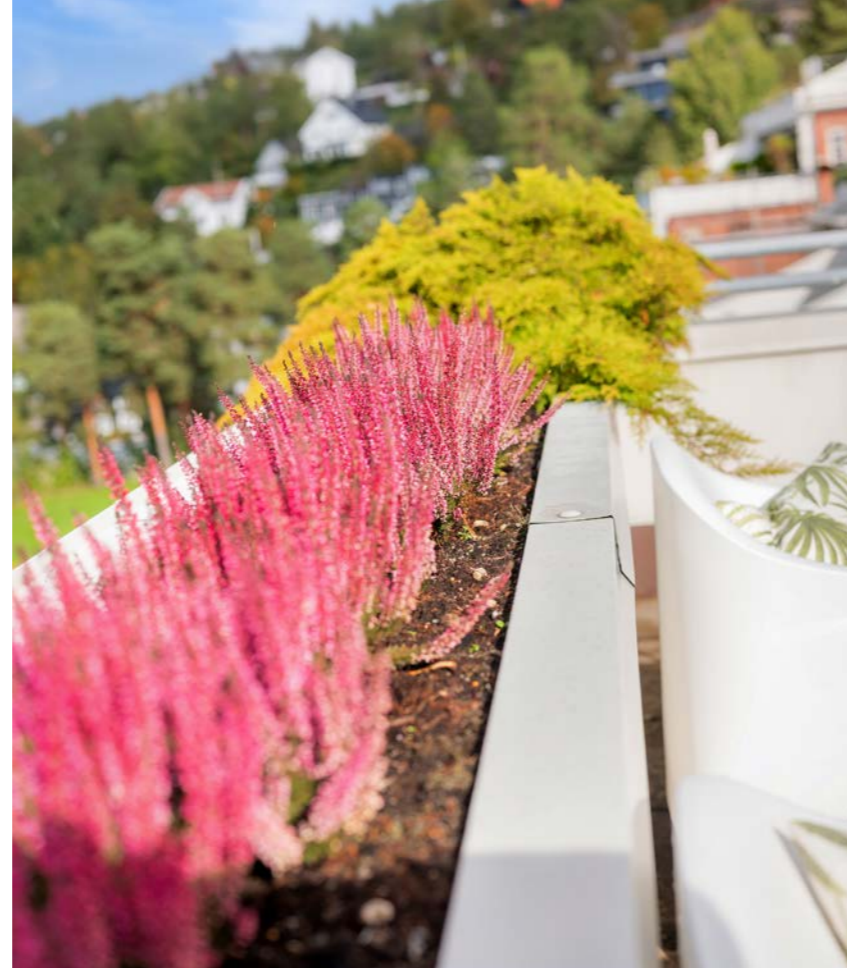




Den store plantekassen skaper en flott ramme på terrassen.

Her bor du i idylliske omgivelser, men kun en kort bil, buss eller togtur fra sentrum.

Det er også utsikt mot flere av Oslosfjordens vakre øyer.

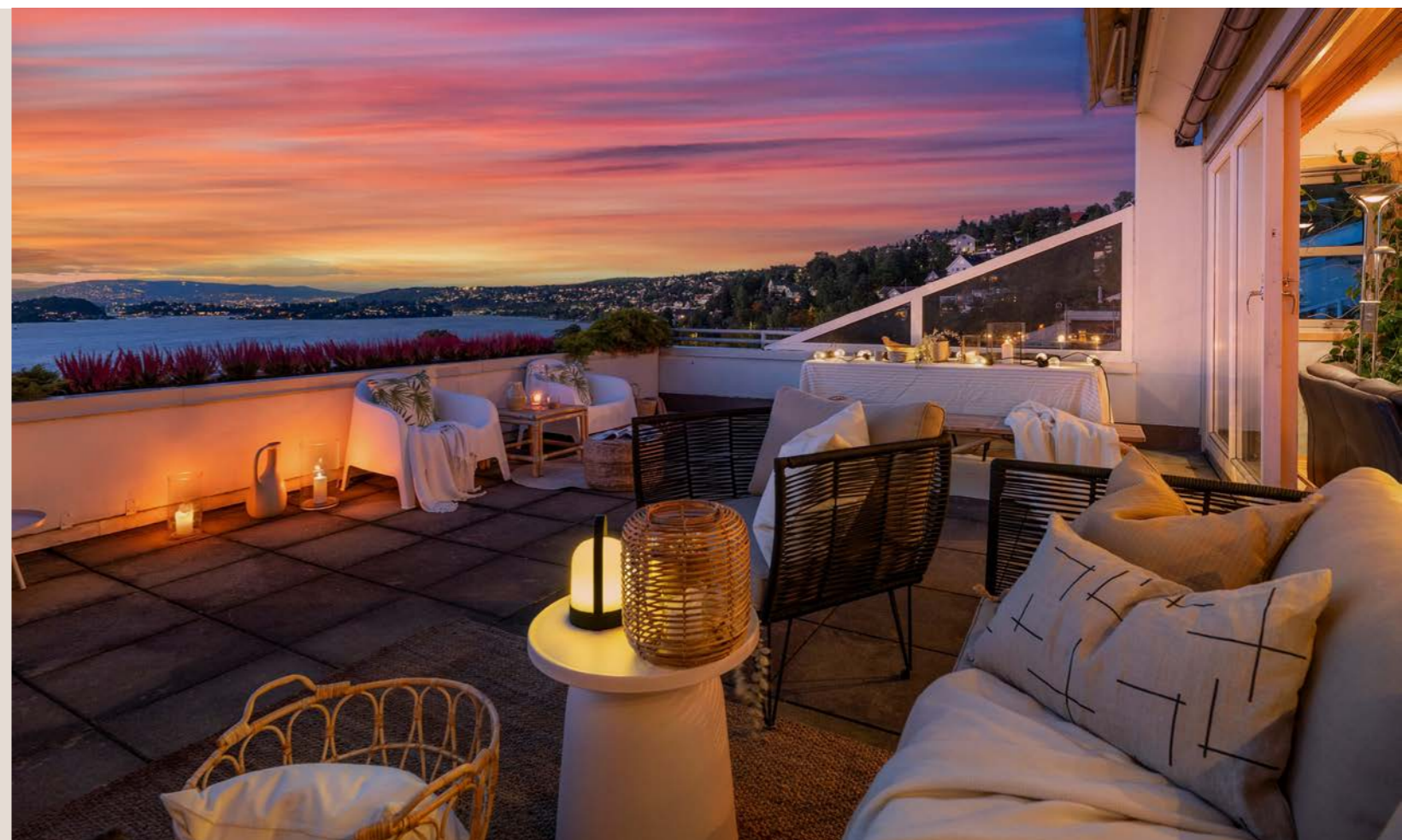




Blir du ikke begeistret av denne
utsikten så vet ikke jeg...



En følelse av "front row view" mot Oslofjorden og innseilingen.





Magisk kveldsstemning som kan nytes med familie og venner.



En stor gulvflate og en fleksibel planløsning som kan endres etter behov og ønske.



Leiligheten har behov for modernisering da standard hovedsaklig er fra byggeåret 1994.

Her har du muligheten til å sette ditt eget personlige preg og skape ditt eget drømmehjem! Velg de fargene og materialene du selv ønsker.

Beliggenheten er svært god på enden av blokken hvor du får lys fra flere himmelretninger.

Det er plass til et stort spisebord med naturlig nærhet til kjøkkenet.



Eldre, men godt velholdt kjøkken med profilerte eikfronter og laminat benkeplate.



Dagens åpne løsning gjør at leilighetens fantastiske utsikt kan nytes fra flere hold.



Fra stuen har man inngang til det ene av leilighetens to soverom.

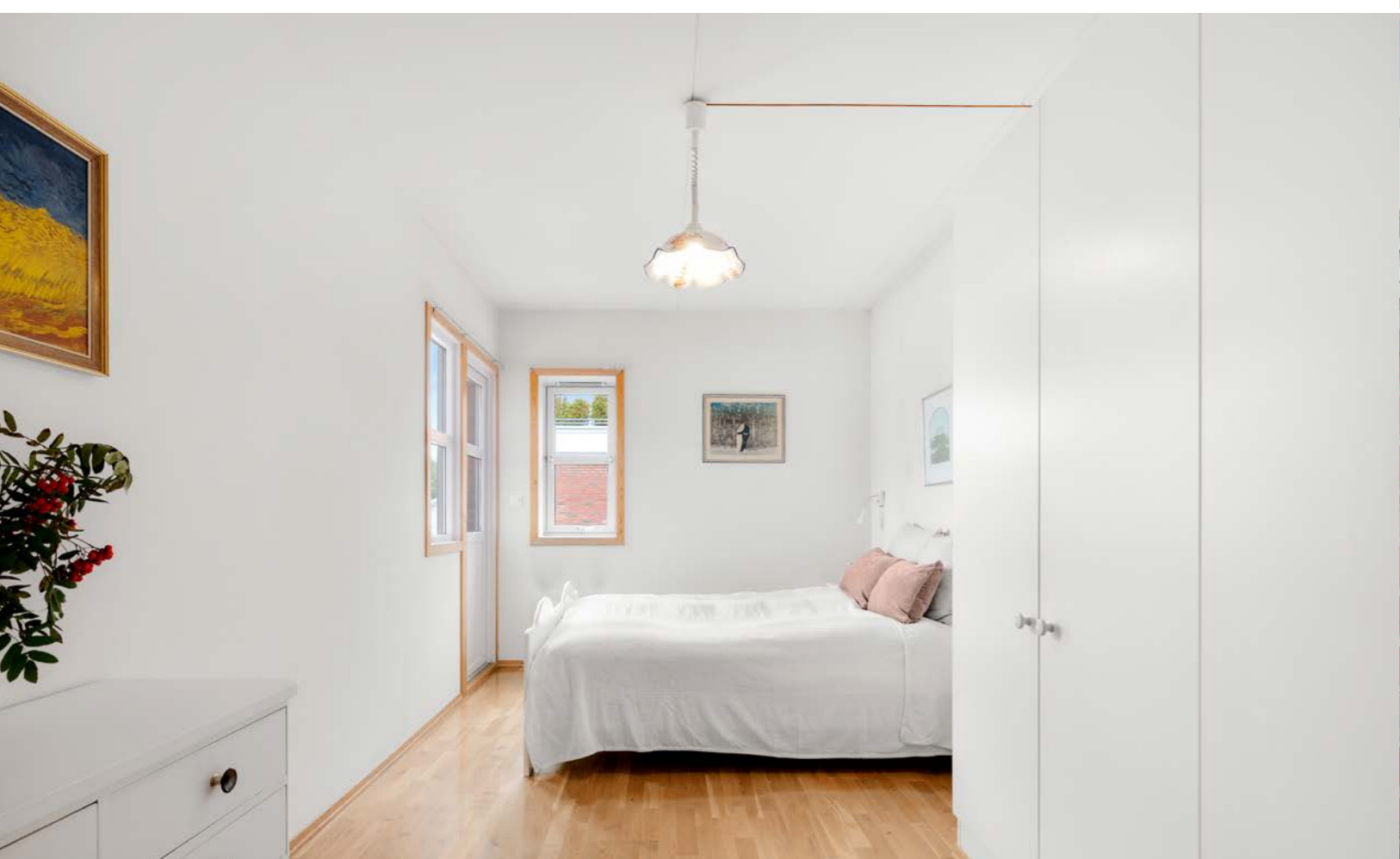
Soverommet er i dag benyttet som et kombirom - kontor, gjesterom og TV-stue.

Store veggflater for veggoppbevaring, og god plass til stort garderobeskap. Lettvegg mot stuen hvor man kan sette inn f.eks en dobbel skyvedør i glass for å få en mer åpen løsning.

Det andre soverommet ligger noe mer tilbaketrukket, og med tilgang via mellomgangen.

I likhet med leilighetens første soverom har dette også en god størrelse.

Soverommet har utgang til sin egen koselige balkong med gode utluftningsmuligheter.



Eldre baderom god størrelse og med lyse, flislagte overflater.
Vaskemaskin medfølger.

Varmekabler i bad fra 1994. Utbedringer av varmekabler utført i ca 2004 i henhold til eier, enkelte gulvfliser ble tatt opp og erstattet med nye, samt utskiftning av termostat til varmekabler.

En stor v.vannstank fra 2009 er plassert bak skapdørene i nisjen.





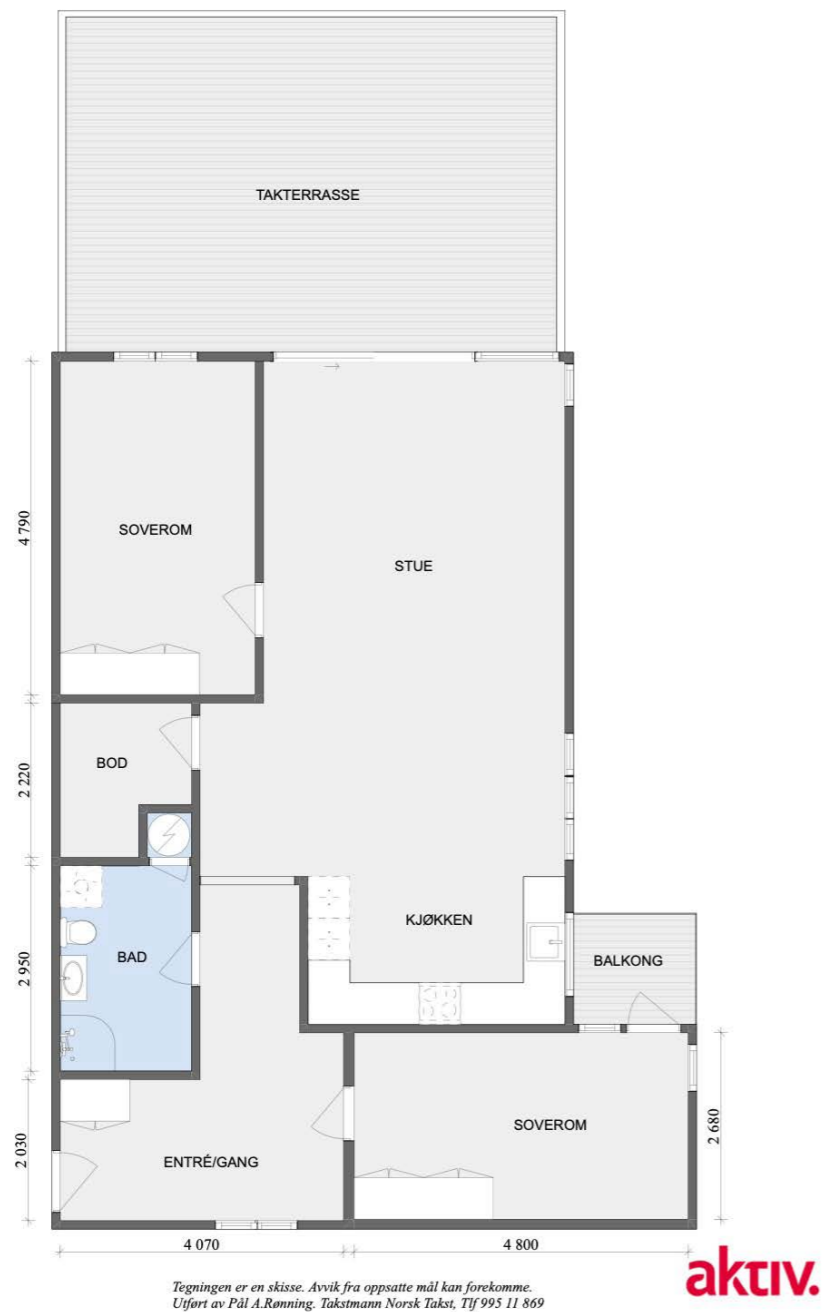
Det romslige inngangspartiet gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten.



Her er alt klart for å realisere din boligdrøm.

1. etasje

Gladvoll terrasse 2

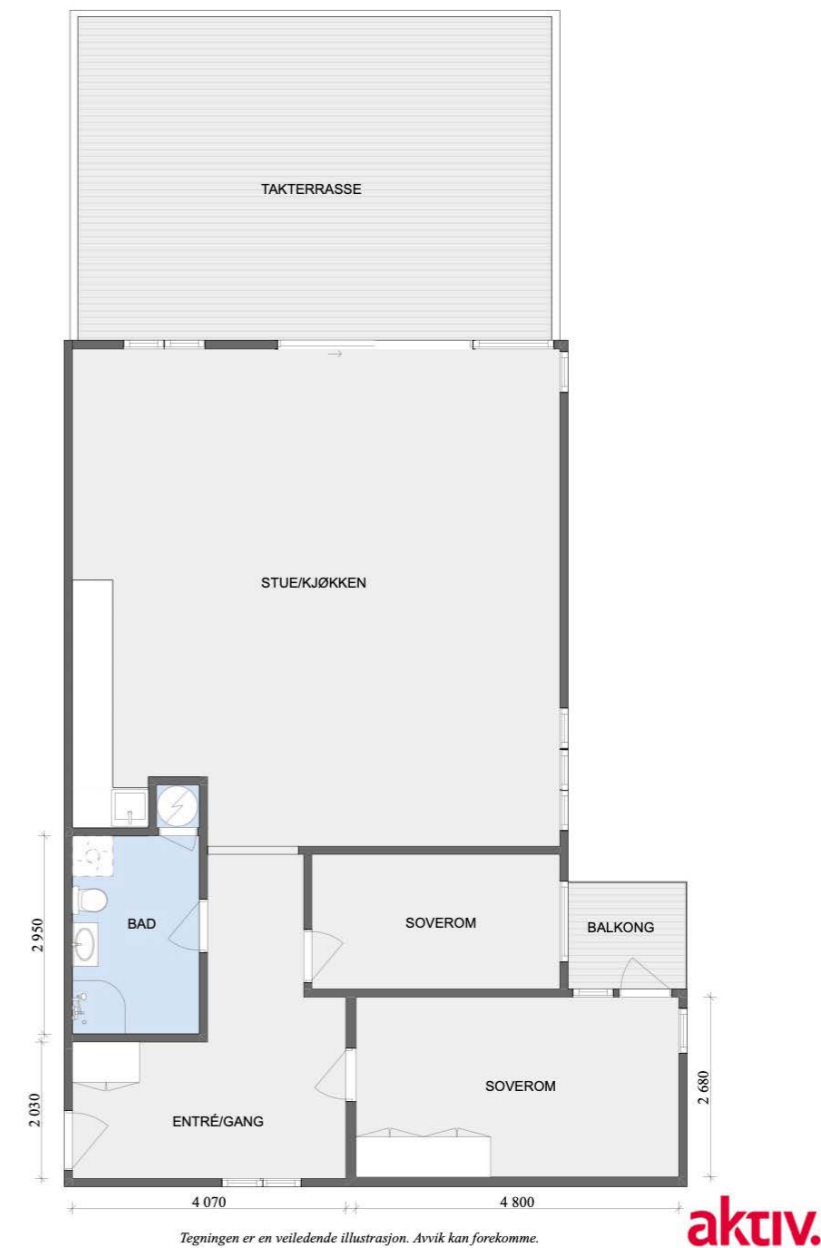


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje

Gladvoll terrasse 2

Forslag til alternativ løsning. En tilsvarende ombygging er gjort i leiligheten ved siden av.
Merk at endring av planløsning kan kreve godkjenning av styret/plan og bygningsetaten.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til denne skjulte perlen av et nabolag på Ljan!

De flotte terrasseblokkene i Gladvoll terrasse ligger i en rolig blindvei på Ljan og er omkranset av velholdte, frodige fellesområder.

Terrasseblokkene ble bygget i 1994 og sameiet består av totalt fire boligblokker.

Denne leiligheten har en svært god plassering i 1.etasje fra oversiden av blokken, og med trappefri adkomst.

Med leiligheten følger det egen p-plass, samt en bod rett ved inngangspartiet og en i garasjekjeller.

Her er det også godt med gjesteparkeringsplasser.

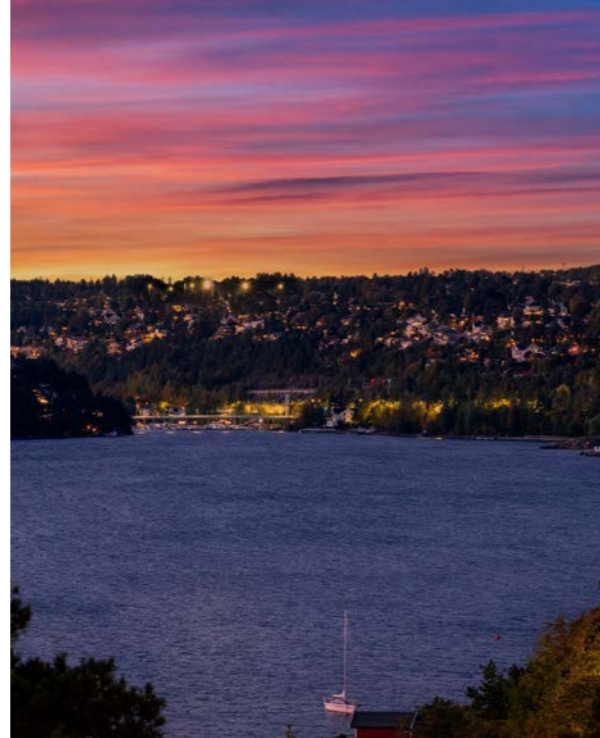




Mellom blokkene er det flere sittebenker som skaper hyggelige, sosiale møtepunkt for naboer.

Det er også en lekeplass for de små her.

Som medlem av Ljans vel kan du bruke Ljansbadet en liten gåtur fra leiligheten.



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten da den var ny, våren 1994. Så det har vært bare en eier.

Hva var avgjørende for valget?

Min mann var fra Molde og jeg fra Halden, og vi hadde begge vokst opp med sjøutsikt og skipstrafikk. Dette var helt avgjørende for oss.

Det var også viktig å bo på bakkeplan siden vi planla for alderdommen.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg kan ikke bo hjemme alene lenger og har flyttet på pleiehjem.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Utsikten og alle soltimene på terrassen på hele 37 kvm. En liten balkong ved hovedsoverrommet er også hyggelig. Leiligheten er praktisk og grei bla med åpen kjøkkenløsning, noe som gjør at man kan lage mat samtidig som man kan delta i samtaler og se nyheter på TV.

Hvordan er naboene?

Hyggelige naboer. Det har vært en del utskiftninger som følge av at folk blir eldre de senere årene.

Hvordan er styrett?

Styret jobber godt med rehabilitering bla av garasjelegget og utskiftning av vinduer, særlig de mot sør. God informasjon på e-post.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Meget bra! Boligfeltet er jo vestvendt.

Hva har du likt best med området?

Det er kort vei til godt turterreng, bla i Hvervenbukta og Østmarka. Er du medlem av Ljans vel kan du også benytte Ljansbadet i gangavstand fra leiligheten. Bussholdeplass mot sentrum er kun minutter unna langs Mosseveien i tillegg til i Herregårdskrysset. Togstasjonen på Ljan er heller ikke så langt unna.

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

I sommerhalvåret er det en trivelig kafé i Hvervenbukta, «Anne på landet». Tårnhuset på Kolbotn er heller ikke langt unna.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sol, utsikt og praktisk.

NÆROMRÅDET





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje garasjeanlegg

BRA-e: 3 m² (bod)

1. etasje fra oversiden av blokken.

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 6 m² (bod)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Nordøstvendt balkong på ca. 2,8 m².

Nordvestvendt takterrasse på ca. 34 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1. etasje på ca 5,8 m² med separat utvendig adkomst, samt en kjellerbod på ca 2,6 m² (merket 27) i garasjeanlegg i nabobygg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13024.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte

internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Bo i naturskjønne omgivelser på Nordstrand/Ljan.

Gladvoll Terrasse 2 har en sentral, men skjermet beliggenhet i et attraktivt boligområde på Ljan. Boligen ligger høyt og fritt, uten gjenboere, i flotte omgivelser med utsikt mot fjorden. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon (buss og tog), skoler og barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Sæter. I gangavstand fra boligen er det flere populære badesteder, flotte turområder, slalåmbakke og idrettsanlegg. Bli du medlem av Ljans vel vil du få tilgang til Ljansbadet som er 5 minutters gange unna. Ljansbadet er utstyrt med felles grill, badebrygger, skifterom og spisekrok.

Aktiviteter og fritidstilbud:

Området byr på et flere gode og veldrevne idrettsmiljøer med flere ulike idrettsgrener. Her finner du blant annet Nordstrand idrettsforening med fotball, håndball, og ballidrett for å nevne noen. Ljan Alpin holder flere kurs ved Storeåsen Alpinbakke og ved Ljan Tennisklubb er det både innendørs- og utendørs tennisbane. Flotte badeplasser langs Bunnefjorden, hvor bl.a. Hvervenbukta, Katten og Nordstrand bad kun er en kort sykkel tur unna.

Noen få minutters kjøring i retning sentrum ligger Ekebergsletta. Området rundt Ekebergsletta kan tilby lysløype, idrettsanlegg, minigolfbane, ridesenter, husdyrpark, store friområder, skulpturpark og Ekebergrestauranten m.m.

Servicetilbud:

Sæter Torg ligger ca. 10 minutters kjøretur unna boligen. Her finner du blant annet Meny og flere

kafeer. I tillegg er Rema 1000 og Kiwi i dette området. Skulle du ønske et større utvalg av butikker og servicetilbud, er både Lambertseter senter og nye Holmlia senter korte kjøreturer unna. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkervidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Skoler & barnehager:

Boligen sogner til populære Ljan skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

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

Adkomst til leiligheten via internvei ned til sameiet. Leiligheten har trappefri adkomst i oppgangen.

Barnehage/Skole/Fritid

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 8 min

Fiskevollen musikkbarnehage (0-5 år) 12 min

Store Ljan barnehage (1-5 år) 12 min

Skolekrets

Ljan skole 7 min.

Elever går videre til Nordstrand ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ljansbakken 3-4 min og Gladvollveien 8 min

Tog: Ljan stasjon 15 min

Trikk: Ljabru 24 min

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur, støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl og beiset trepanel. Flatt tak, oppført i antatt trekonstruksjon, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

- Åpen, lys og luftig 3-roms leilighet med terrasse på hele 34 kvm og en fantastisk utsikt mot fjorden og byen
- Leiligheten har moderniseringsbehov
- Plasseringen er blant sameiets beste med trappefri adkomst og beliggende på hjørnet
- Fleksibel planløsning
- Én parkeringsplass i garasjeanlegg medfølger.
- En bod ved inngangspartiet på bakkeplan, og en i garasjekjeller
- Ljan togstasjon ligger ca 700m fra leiligheten.
- Kort gangavstand (ca 4-5 min) til bussholdeplass i

Mosseveien.

- Umiddelbar nærhet til fjorden med populære strender.

- Flott turterreng langs fjorden ved Fiskevollbukta/Hvervenbukta.

Standard

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:

- BALKONG.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 93 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Galvanisert rekkverk og tregulv er preget av aldring.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Behandling av balkongens galvaniserte rekkverk anbefales.

- TAKTERRASSE.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 74 cm i front fra topp betongheller på gulv, dybdemål på rekkverk målt til ca 60 cm i topp. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk er 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det antas at tekket undergulv er oppført med tilfredstillende fall for avrenning.

Det var ikke mulig å besiktige undergulv på en tilfredstillende måte under betongheller på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredstillende rekkverkshøyde i henhold til fallsikring.

.

- KJØKKEN

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på ventilatoren, at ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse og funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i

bad.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator i kjøkken av riktig type som også styrer avtrekk i badet.

- AVLØPSRØR.

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

- VANNLEDNINGER.

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert i bad og fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1994 har nådd en alder som tilsier at skader/ lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert avvik bortsett fra at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet ved at

hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.

Det bør påregnes utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.

- ELEKTRISK.

Oppsummering

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at vesentlig deler av elektrisk anlegg ikke er jordet.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av det elektriske anlegget i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- VENTILASJON.

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Det er montert luftespalter i to vindusrammer i stue og en i soverom.

TG-2 er satt med tanke funksjonsfeil ved mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

- VEGGER.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vegger generelt har behov for oppgradering i form av maling

* Forhold som har fått TG3:

- BAD/WC.

Oppsummering

Badet er oppført i 1994 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett

veggmontert skap. Skapordning i front av varmtvannsbereder. Klosett. Dusjvegger og ettgreps dusjbatteri.

Opplegg vaskemaskin.

Servantskapet er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Servant er preget av krakeleringer i overflaten i området rundt servantventil.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,4 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater. Dårlig fall til gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,5 cm.

Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra byggeår er fortsatt benyttet. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av dels overliggende dusjvegg.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1994.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

- GULV.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.

TG-3 er satt med tanke på at parkettgulv er vesentlig fuktpåvirket i form av svelling og at enkelte parkettstaver har løftet seg og er delvis løse lokalt i stue på grunn av påført vann via potteplanter.

Underliggende estimert utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning av deler av parkettgulv i leiligheten.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

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.

Alle hvitevarer både på kjøkken og bad medfølger boligen.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av bredbånd og TV-tjenester for sameiet.

Parkering

Det følger 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nabobygg, plass nr. 27. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,31 m og dybde på ca 5,17 m. Plassen grenser mot betong søyler/vegg på en side. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle/vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Bestemmelsene er ikke tilfredsstillende i breddemål i henhold til dagens forskrift.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

65606402

Diverse

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

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 1994.

Utbedringer av varmekabler utført i ca 2004 i

henhold til eier, enkelte gulvfliser ble tatt opp og erstattet med nye, samt utskiftning av termostat til varmekabler.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 9 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på seksjonen pr. 2024.

Formuesverdi primær

Kr 1 587 322

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 031 825

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (ev.

oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

91/6350

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4609,-

Felleskostnader fordeles slik

Lån nr: 1; Akonto avdrag lån 1 kr 352,00

Lån nr: 1; Akonto renter lån 1 kr 223,00

Garasje kr 200,00

Koll. TV / Bredbånd kr 418,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 416,00

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til et av sameiets lån. Lån 04264. Denne kan innfries 1.gang i året. Ved innfrielse av hele IN-lånet blir husleien ca 575,- lavere pr.mnd. I såfall blir leien 4.034,- pr. mnd.

Felleskostnadene økte med 35 % fra 01.07.24 som følge av reovering av gulvet i garasjeanlegget, samt at fellesutgiftene ikke hadde vært regulert på veldig mange år.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling, samt ev. rentenivå på sameiets gjeld.

Andel Fellesgjeld

Kr 43 551

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

26.09.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Organisasjonsnummer

976 660 471

Om sameiet

Boligsameiet er delt opp i 67 seksjoner. Seksjon 1 til 66 er leiligheter. Seksjon 67 er garasjelegget. Med hver leilighetsseksjon følger en parkeringsplass i garasjelegget. Hver parkeringsplass er representert med en separat tinglyst brøkandel av seksjon 67.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen. Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976660471 og ligger i Oslo Kommune. Gladvoll Terrasse 1, Gladvoll Terrasse 2, Gladvoll Terrasse 3, Gladvoll Terrasse 4, Gladvoll

Terrasse 6 Alle har postnummer 1168 Oslo.

Sameiet har gårds- og bruksnummer 185/86.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styreleder er Thomas Gjelsnes.

STYRETS ARBEID I SISTE PERIODE:

- Nytt elbil ladesystem er på plass.
- Det er skiftet ut og/eller reparert 16 vinduer.
- 4 større vannskader er utbedret.
- Nytt portstyringssystem er på plass.
- Flere planter er satt ut utenfor GT 1-3 og GT 2-6
- Renovering av gulv i garasjelegget er utført

Sameiets bygningsmasse er 30 år gammel. Det er derfor et stort behov for langsiktig og planmessig arbeid med preventivt vedlikehold. Slikt forebyggende vedlikehold vil på sikt redusere skader, og redusere behovet for "lapping" og kortsiktige reparasjoner. Styret har ansvar for at bygningsmassen er vedlikeholdt, og vil fremover fokusere på å utarbeide en vedlikeholdsplan, slik årsmøtet i 2023 og 2024 har bestemt. For å øke kapasiteten til å håndtere et voksende vedlikeholdsbehov og ta igjen etterslep, har styret opprettet en Byggeteknisk komité.

Tidligere vedlikeholdsarbeider i sameiet har blitt finansiert ved kapitalinnkalling fra sameierne og/ eller låneopptak. Dette vil nok også være aktuelt i forbindelse med fremtidige vedlikeholdsarbeider iflg. styreleder. Dersom det er behov for dette vil man også justere husleien.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån nummer 9666.01.67630 i Boligbanken med flytende rente 7,55 % p.a.
Lånet betales kvartalsvis.
Restsaldo pr. 10.09.24 er kr 1 158 836,-.

Lån nummer 9666.01.67509 i Boligbanken.
Månedlig annuitetslån.
Flytende rente 7,55% pa.
Tatt opp i mai 2024 til rehabilitering av garasjeggulv.
Restsaldo pr. 10.09.24 er kr. 1 417 340,-.

Lån nr. 9666.01.50290 i BoligBanken, lånet er et annuitetslån og forventes innfridd 30.06.2032.
Nom. rente 5,90 % p.a..
Lånet betales kvartalsvis.
Restaldo per. 10.09.24 er kr 387 456,-

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

På generelt grunnlag oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger av salgsoppgave.

Dyrehold

Ref. husordensreglene:
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 185, bruksnummer 86, seksjonsnummer 27 i Oslo kommune. Gårdsnummer 185, bruksnummer 86, seksjonsnummer 67 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/86/27:

05.05.1994 - Dokumentnr: 23095 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/5983

02.12.2005 - Dokumentnr: 82897 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/6243

10.03.2006 - Dokumentnr: 17367 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/6232

17.12.2009 - Dokumentnr: 972034 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/6350

19.08.2024 - Dokumentnr: 1825319 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten

Samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS

Org.nr: 990 329 923

Hefter i ideell 1/152 av matrikkelenhet tilhørende:

Simonsen Grethe Raasoch

Hefter i ideell 1/152 av matrikkelenhet tilhørende:

Simonsen Thomas Raasoch

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

05.05.1994 - Dokumentnr: 23095 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5983

02.12.2005 - Dokumentnr: 82897 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6243

10.03.2006 - Dokumentnr: 17367 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6232

17.12.2009 - Dokumentnr: 972034 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6350

301/185/86/67:

05.05.1994 - Dokumentnr: 23095 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/5983

02.12.2005 - Dokumentnr: 82897 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/6243

10.03.2006 - Dokumentnr: 17367 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/6232

17.12.2009 - Dokumentnr: 972034 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 67

Formål: Næring

Sameiebrøk: 456/6350

19.08.2024 - Dokumentnr: 1825319 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten

Samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS

Org.nr: 990 329 923

Hefter i ideell 1/152 av matrikkelenhet tilhørende:

Simonsen Grethe Raasoch

Hefter i ideell 1/152 av matrikkelenhet tilhørende:

Simonsen Thomas Raasoch

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

05.05.1994 - Dokumentnr: 23095 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5983

02.12.2005 - Dokumentnr: 82897 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6243

10.03.2006 - Dokumentnr: 17367 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/6232

17.12.2009 - Dokumentnr: 972034 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/6350

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.10.1997.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Gladvoll Terrasse 2 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 52388.

Pågående byggesaker:

Gladvoll terrasse 2 - Utvidelse av underetasje til bolig (seksjon 19)
Saksnummer - 202315714

Mosseveien 261 - Nye vann- og avløpsledninger
Saksnummer - 202218701

Mosseveien 267 - 270 - Rehabilitering av eksisterende vannledning
Saksnummer - 202313738

Gladvollveien 25 C - Riving av garasje
Saksnummer - 201105681

Gladvollveien 28 B - Oppføring av støttemurer og parkering
Saksnummer - 200909699

Gladvollveien 25 A - Tilbygg, bruksendring, fasade- og konstruksjonsendring
Saksnummer - 202311509

Ljan terrasse 5 - FORELØPIG SAK - Boring av 5 energibrønner
Saksnummer - 202454915

Gladvollveien 36 A - Fasadeendring ved bytte av vinduer
Saksnummer - 201907267

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

9 500 000 Prisantydning

43 551 Andel av fellesgjeld

9 543 551 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

238 570 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

239 810 Omkostninger totalt

250 210 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

253 010 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 783 361 Totalpris. inkl. omkostninger

9 793 761 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

9 796 561 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 239 810

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

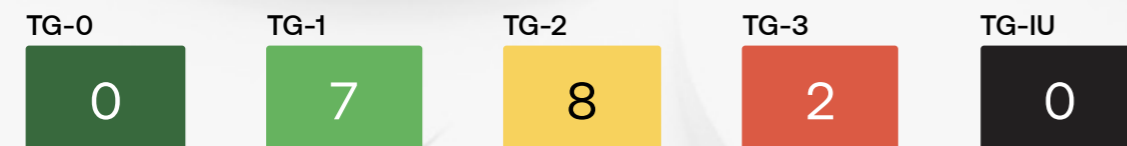
27.09.2024

Gladvoll Terrasse 2 1168 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1994
BRA: 92 m²
BRA (ny arealstandard): 101 m²
BRA-i (ny arealstandard): 92 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23104>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Badet er oppført i 1994 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Skapordning i front av varmtvannsbereider. Klosett. Dusjvegger og ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Servantskapet er stedvis fuktpåvirket i form av svelling. Servant er preget av krakeleringer i overflaten i området rundt servantventil.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis noe sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,4 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater. Dårlig fall til gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,5 cm.

Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra byggeår er fortsatt benyttet. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av dels overliggende dusjvegg.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1994.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.

TG-3 er satt med tanke på at parkettgulv er vesentlig fuktpåvirket i form av svelling og at enkelte parkettstaver har løftet seg og er delvis løse lokalt i stue på grunn av påført vann via potteplanter.

Underliggende estimert utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning av deler av parkettgulv i leiligheten.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 93 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.
Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Galvanisert rekkverk og tregulv er preget av aldring.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Behandling av balkongens galvaniserte rekkverk anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca 74 cm i front fra topp betongheller på gulv, dybdemål på rekkverk målt til ca 60 cm i topp. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk er 100 cm inntil 10 m over terreng.
Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det antas at tekket undergulv er oppført med tilfredstillende fall for avrenning.
Det var ikke mulig å besiktige undergulv på en tilfredstillende måte under betongheller på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredstillende rekkverkshøyde i henhold til fallsikring.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på ventilatoren, at ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse og funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator i kjøkken av riktig type som også styrer avtrekk i badet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert i bad og fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberør i leiligheten fra 1994 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Det ble ikke registrert avvik bortsett fra at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet ved at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.
Det bør påregnes utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

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 bygnings sakkyndig 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at vesentlig deler av elektrisk anlegg ikke er jordat.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av det elektriske anlegget i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.
Det er montert luftepalter i to vindusrammer i stue og en i soverom.

TG-2 er satt med tanke funksjonsfeil ved mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vegger generelt har behov for oppgradering i form av maling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 16.9.2024	Rapportdato 19.9.2024
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Toril Hildegard Hungnes	Tilstede ved inspeksjon: Nei
	Representant v/befaring: Pål Aslak Hungnes (Fullmektig)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Rønning	Telefon: 99511869
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS	Epost: paal@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO	



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gladvoll Terrasse 2 , 1168 Oslo				
Kommunen: 301	Gårdsnr: 185	Bruksnr: 86	Festenr:	
Seksjonsnr: 27	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1994				
Boligtype: Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort fra byggeår. Leiligheten er preget av en utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje.

Terrasseblokk i 2 etasjer pluss 4 underetasjer beliggende mot internvei.

Adkomst til leiligheten via internvei og inngangsparti fra Gladvoll Terrasse.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nabobygg med g.nr 185, b.nr 86, s.nr 67 og plass nr 27. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,31 m og dybde på ca 5,17 m. Plassen grenser mot betong søyler/vegg på en side.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle/vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Bestemmelsene er ikke tilfredsstillende i bredde og i henhold til dagens forskrift.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur, støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av tegl og beiset trepanel. Flatt tak, oppført i antatt trekonstruksjon, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	88	4	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang takterrasse, 2 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.	Bod.
Totalt m²	92	88	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	92	6	0	37
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	101	92	9	0	37

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje på ca 5,8 m2 med separat utvendig adkomst, samt en kjellerbod på ca 2,6 m2 (merket 27) i garasjeanlegg i nabobygg. Bodene var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel. Bodene er fremvist av representant for eier.

5. Arealinformasjon

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt balkong på ca. 2,8 m ² . Enkelt tregulv, montert med transparent åpning mellom terrassebord, understøttet av trebjelker og betongdrager. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Galvanisert spilerekkerk fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 93 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Galvanisert rekkverk og tregulv er preget av aldring. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behandling av balkongens galvaniserte rekkverk anbefales.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Takterasse

Type	Takterasse
Nordvestvendt takterasse på ca. 34 m ² med utelys og strømuttak. Takterassen er oppført med betongheller på gulv, undergulv teknet med antatt takpapp/folie. Rekkverk er utført i malt betongkonstruksjon med overliggende metallbeslag, utformet med integrerte blomsterkasser i front. Naturlig avrenning fra terrassegulv i front til underliggende takrenner og nedløpsrør. Levegg på en side er oppført i behandlet stålkonstruksjon med to utfyllende glassfelt.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 74 cm i front fra topp betongheller på gulv, dybdemål på rekkverk målt til ca 60 cm i topp. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk er 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det antas at teknet undergulv er oppført med tilfredstillende fall for avrenning. Det var ikke mulig å besiktige undergulv på en tilfredstillende måte under betongheller på gulv. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en tilfredstillende rekkverkshøyde i henhold til fallsikring.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1994.	
Det er montert luftespalter i to vindusrammer i stue og en i ett soverom.	
2-lags isolerglassvindu i balkongdør og i skyvedør til takterrasse fra 1994.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Skyvedør til takterrasse er noe treg/tung å åpne/lukke. Mindre slagskade i trevirke på innside av skyvedør til takterrasse. Noe slark mellom dørramme og dørblad til dør mot fellesareal, samt at dørblad er skjevstilt i dørramme og har behov for justeringer.	
Vinduer fra 1994 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
----------------------------------------------------------------	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Eik, profilerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over deler av benk. Integrert kjø/frys. Frittstående komfyr med keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Hvitvarer er ikke funksjonstestet. Komfyrvakt er etablert (ukjent om denne fungerer).	
Kjøkkeninnredningen ble oppført i 1994 og er preget av aldring og bruksslitasje, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra byggeår, type X-line. Ventilatoren skal antatt også styre avtrekk i bad.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren i kjøkken.	
TG-2 er satt med tanke på alder på ventilatoren, at ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse og funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å montere ny ventilator i kjøkken av riktig type som også styrer avtrekk i badet.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra enkelte mindre forandringer på lettvegger i leiligheten som ikke er søknadspliktig hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Gladvollveien 24, blokk C. Arbeidets art: Nybygg terrasseblokk, datert 02.10.1997.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår. Brannslangen er ikke funksjonstestet. Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2024. En røykvarsler, montert ny i 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles avløpsopplegg fra ca 1994. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1994.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er montert synlig på vegg i bad og i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 1994.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert i bad og fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1994 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert avvik bortsett fra at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å utbedre forholdet ved at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge. Det bør påregnes utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.</p>	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet og øvrig anlegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Varmekabler i bad fra 1994. Utbedringer av varmekabler utført i ca 2004 i henhold til eier, enkelte gulvfliser ble tatt opp og erstattet med nye, samt utskiftning av termostat til varmekabler.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at vesentlig deler av elektrisk anlegg ikke er jordet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskiftning av det elektriske anlegget i leiligheten bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert på gulv i bad.	
Fundament	
Flislagt gulv.	
Årstall	
2008	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Ingen avvik registrert. Berederen er montert i rom med gulvsluk, men det er ikke montert Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsberederen.</p>	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom. Det er montert luftespalter i to vindusrammer i stue og en i soverom.</p> <p>TG-2 er satt med tanke funksjonsfeil ved mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.</p>	

6.12 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet er oppført i 1994 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Sanitærutstyr i bad: Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Skapordning i front av varmtvannsbereder. Klosett. Dusjvegger og ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Servantskapet er stedvis fuktpåvirket i form av svelling. Servant er preget av krakeleringer i overflaten i området rundt servantventil.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	
Stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.	
Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,4 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater. Dårlig fall til gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,5 cm.	
Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra byggeår er fortsatt benyttet. Gulvsluket var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av dels overliggende dusjvegg.	
Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1994.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, malt mur i bod, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Parkettgulv fra byggeår.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.	
TG-3 er satt med tanke på at parkettgulv er vesentlig fuktpåvirket i form av svelling og at enkelte parkettstaver har løftet seg og er delvis løse lokalt i stue på grunn av påført vann via potteplanter.	
Underliggende estimert utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskiftning av deler av parkettgulv i leiligheten.	

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
---------------------	------------------

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vegger generelt har behov for oppgradering i form av maling.	

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte betongelementer i alle rom.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,36 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Noe strukturendring i overflaten av skjøt mellom to malte betongelementer lokalt i stue. Det ble søkt etter fukt i området rundt strukturendringen, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, folierte, profilerte dører fra antatt byggeår.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonsfeil ved dørene.	

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner fra senere tid, ukjent år. Fastmonterte garderober i entre/gang og begge soverom. Elektrisk styrt markise foran terrassevinduer. Markiseduk er preget av noe bruksslitasje/aldring i ytre del av markiseduk.	

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002240279

Selger 1 navn

Geir Hungnes

Gateadresse

Gladvoll terrasse 2

Poststed

OSLO

Postnr

1168

Er det dødsbo?

 Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

 Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Toril H. Hungnes

Har du kjennskap til eiendommen?

 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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.

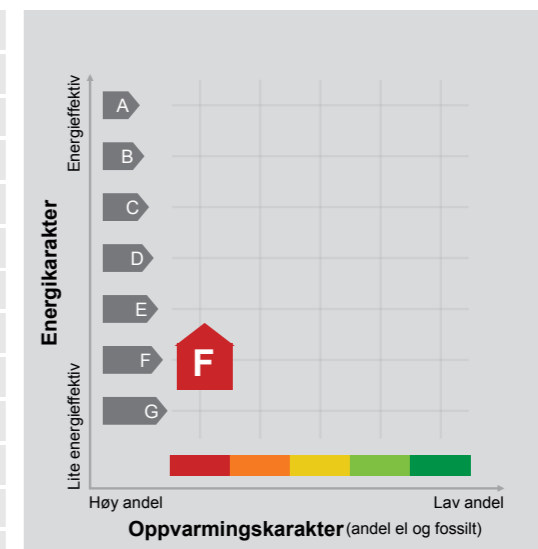
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST



Adresse	Gladvoll terrasse 2
Postnummer	1168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81160821
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-22586
Dato	10.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

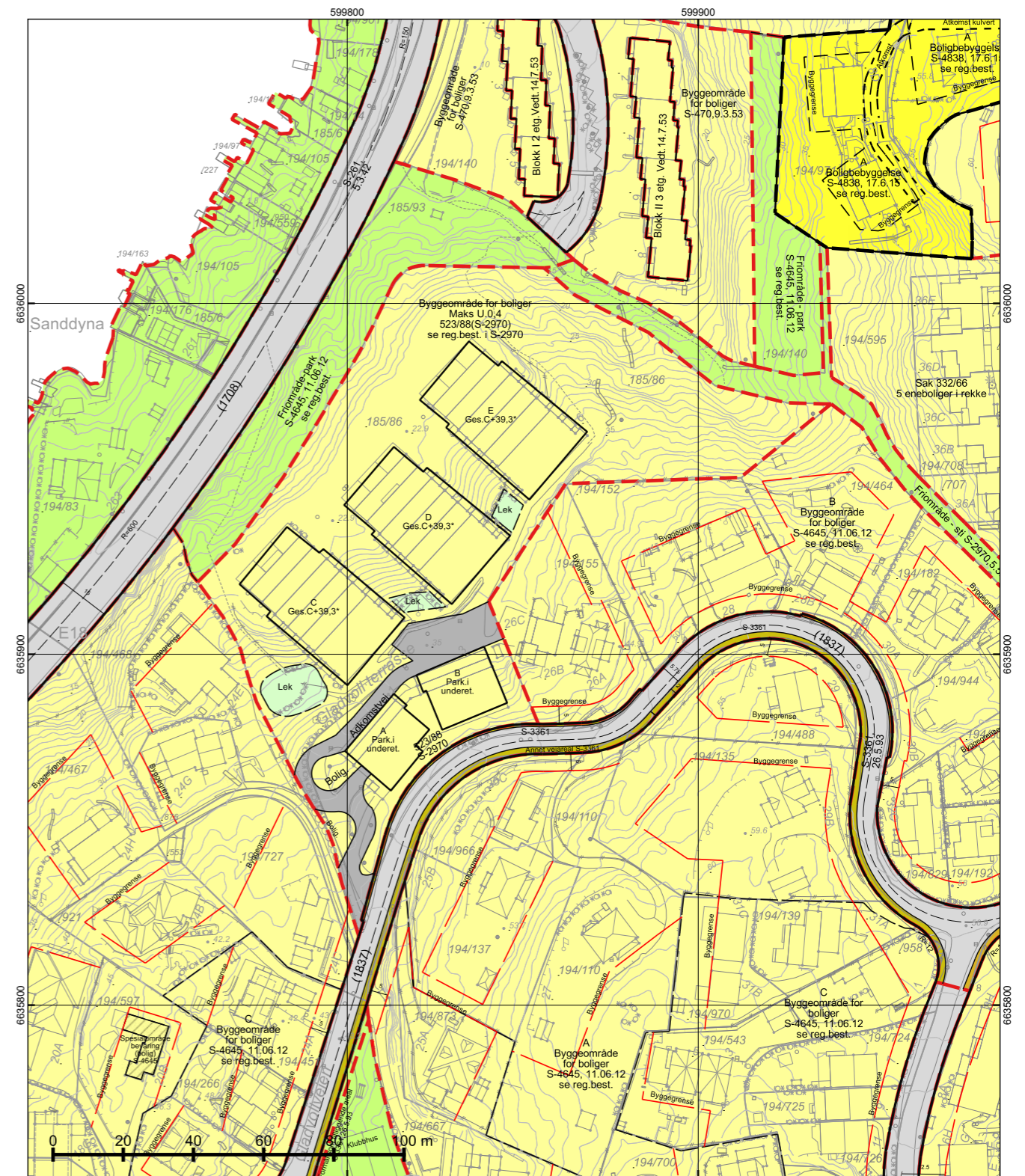
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.


Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

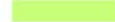

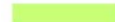

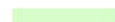







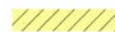
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune







 Oslo	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	Dato: 09.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		
PlottID/Best.nr: 134333/ 86498111		Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Se tegnforklaring på eget ark
Adresse: GLADVOLL TERRASSE 2		Kommentar:	
Gnr/Bnr: 185/86			



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)







-  40 - Friområde/park
-  41 - Turvei/skiløype
-  42 - Idretts-/sportsanlegg
-  70 - Felles avkjørsel
-  72 - Felles lekeareal
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau

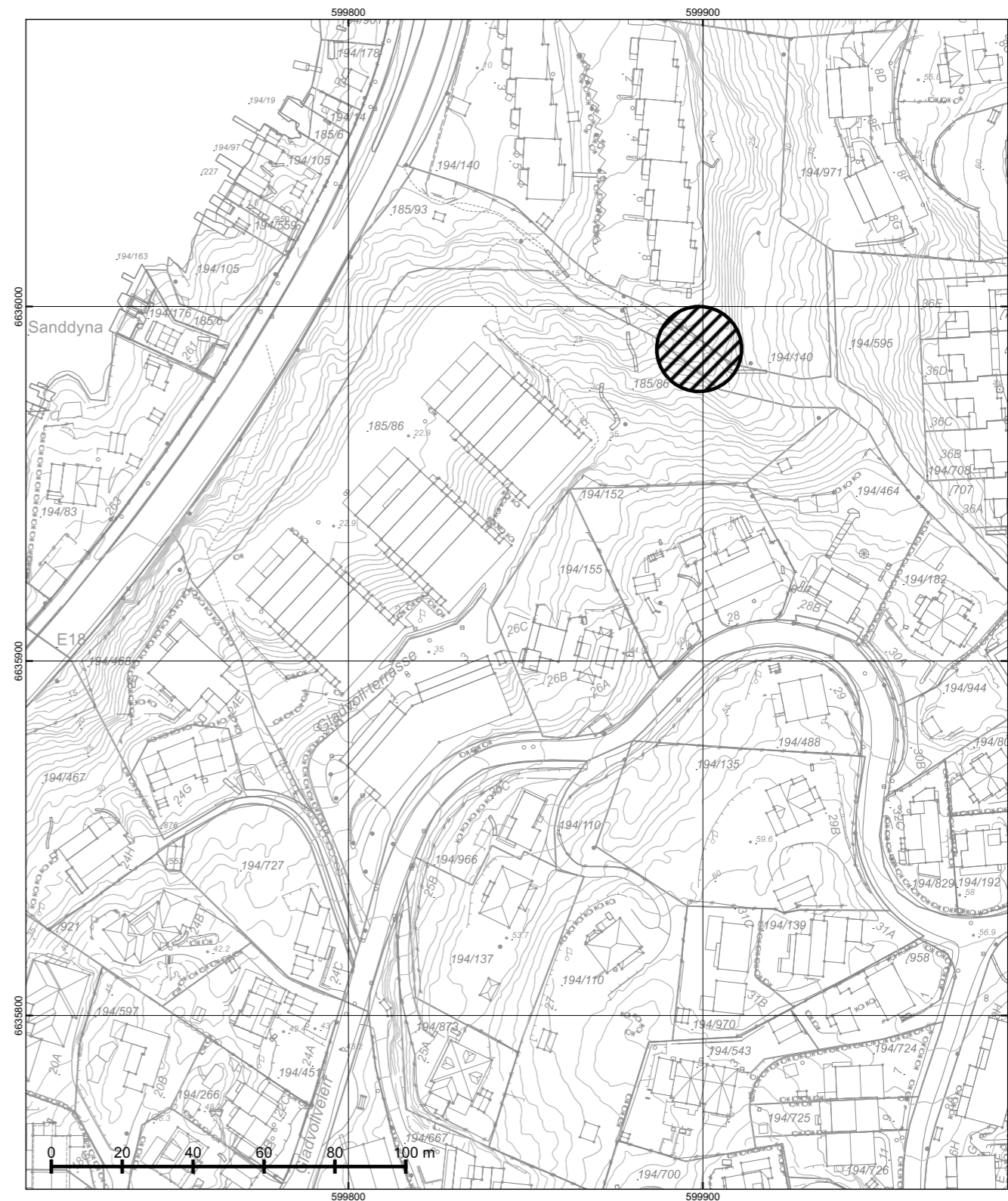
-  1110 - Boligbebyggelse
-  660 - Spesialområde bevaring bolig

-  RbBevaringGrense
-  RpBestemmelseGrense


-  70 - Felles avkjørsel
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

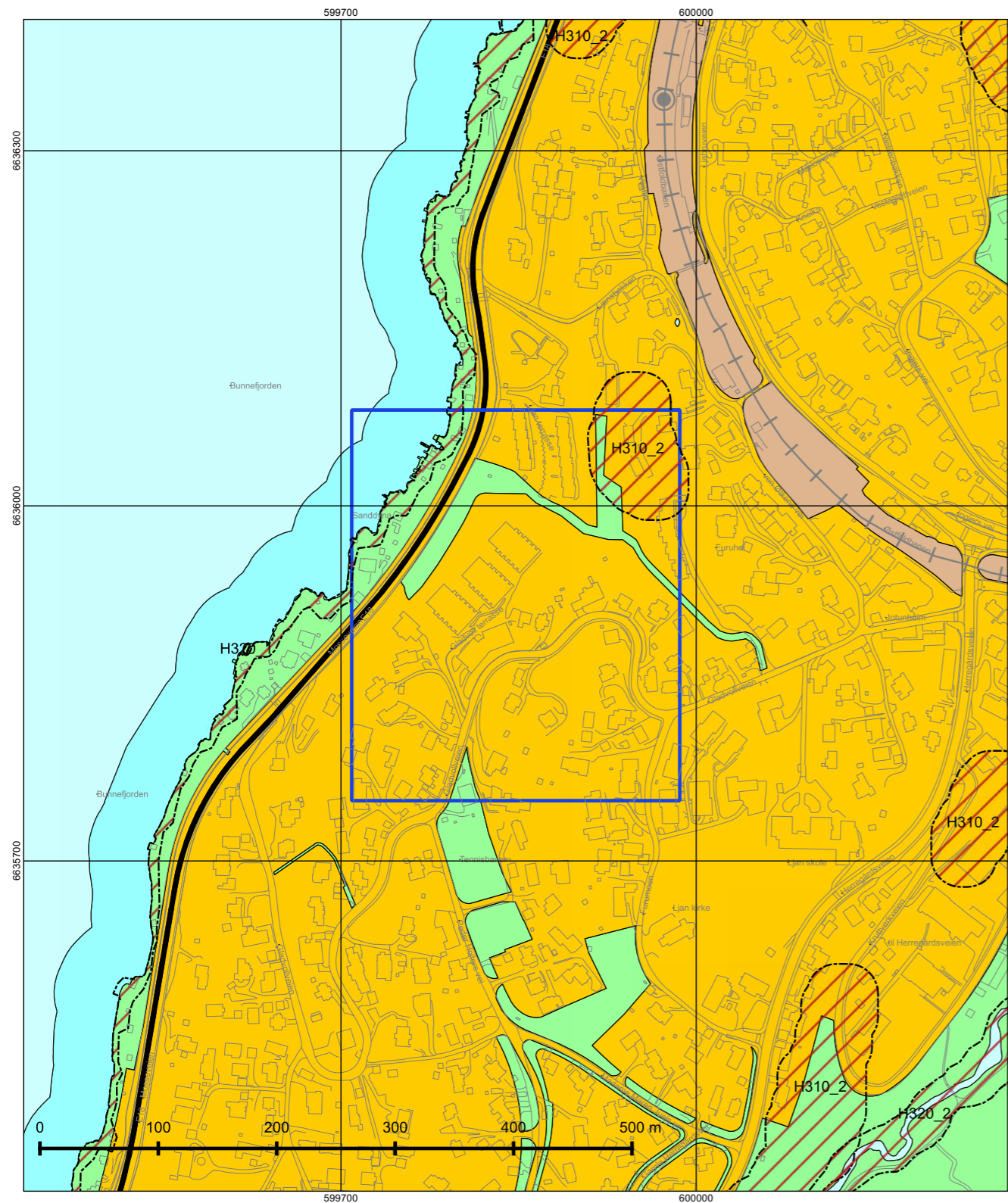
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Beregnet senterlinje veg
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
-  Byggegrense
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 09.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		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 Saksynsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 134333/ 86498111 Adresse: GLADVOLL TERRASSE 2 Gnr/Bnr: 185/86	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

Dato: 09.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 134333/86498111
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Nabolagsprofil

Gladvoll terrasse 2 - Nabolaget Ljan - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gladvollveien	8 min	0.6 km
Totalt 10 ulike linjer		
Ljan stasjon	15 min	1.1 km
Linje L2		
Ljabru	24 min	1.8 km
Linje 13, 19		
Mortensrud	10 min	4.5 km
Linje 2, 3		
Oslo S	16 min	8.7 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.)	7 min	0.5 km
312 elever, 14 klasser		
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	23 min	1.7 km
321 elever, 21 klasser		
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	2.9 km
314 elever, 20 klasser		
Hauketo skole (8-10 kl.)	10 min	3.6 km
345 elever, 29 klasser		
Holmlia skole (8-10 kl.)	9 min	4.1 km
337 elever, 18 klasser		
Bjørnholt videregående skole	9 min	4.9 km
900 elever		
Holtet videregående skole	13 min	5.5 km
325 elever, 21 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

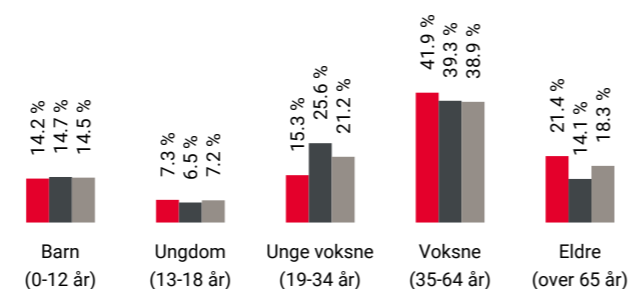
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år)	8 min	0.6 km
29 barn		
Fiskevollan musikkbarnehage (1-5 år)	12 min	0.8 km
26 barn		
Store Ljan barnehage (1-5 år)	12 min	0.8 km
59 barn		

Dagligvare

Joker Ljan	7 min	0.6 km
PostNord, søndagsåpent		
Joker Holmlia	24 min	1.7 km
PostNord, søndagsåpent		

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



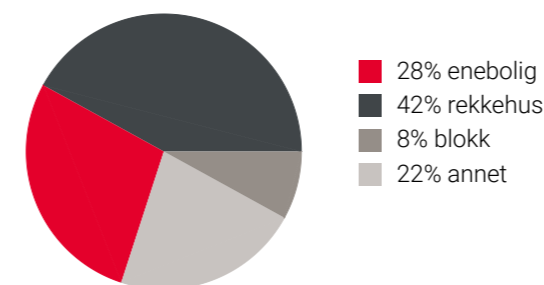
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

Ljan Tennisklubb	4 min	0.3 km
Tennis		
Ljan skole	7 min	0.5 km
Aktivitetshall, ballspill		
Fresh Fitness Hauketo	25 min	
Lia Trening	7 min	

Boligmasse



«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat bade plass. Privat båt plass»

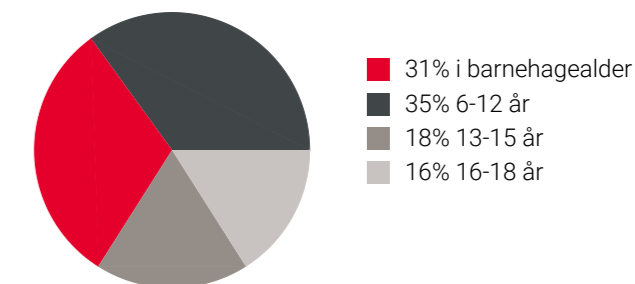
Sitat fra en lokalkjent



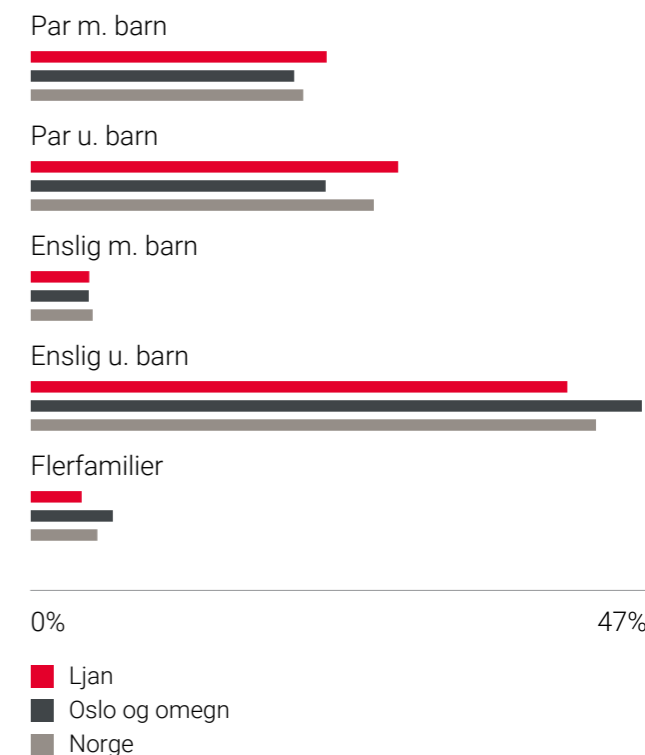
Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Hauketo	26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

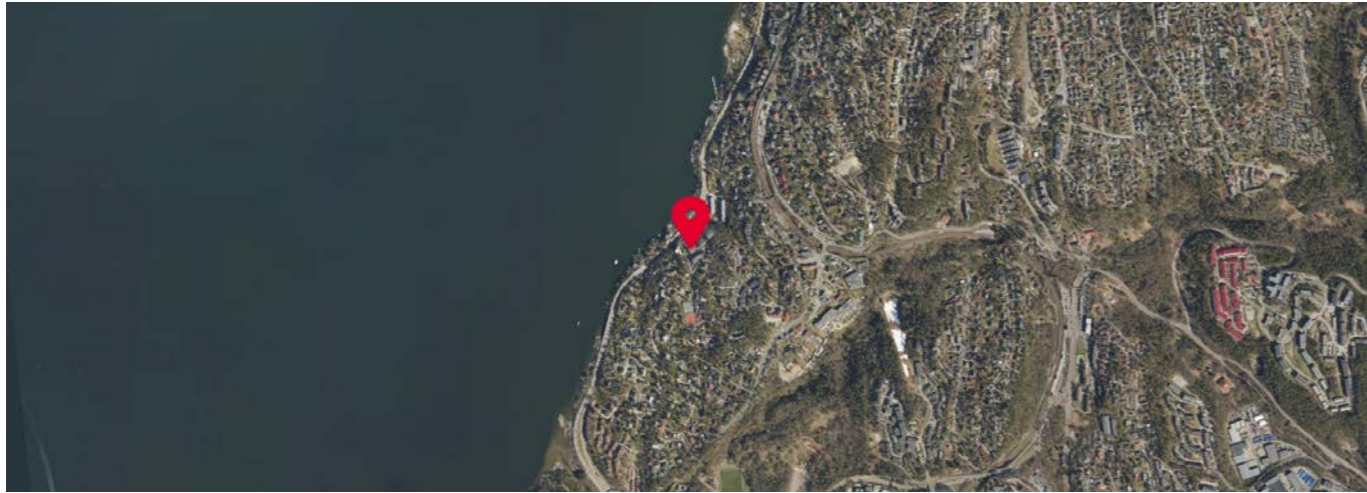


Familiesammensetning



Sivilstand

	Ljan	Oslo og omegn	Norge
Gift	38%	33%	
Ikke gift	47%	54%	
Separert	10%	9%	
Enke/Enkemann	4%	4%	



BOLIGSAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE VEDTEKTER

Endret 16.6.2005, 19.3.2007(§§8 og 9), 15.3.2011 (ny § 7), 12.3.2012(§ 4), 11.03.2013 (§ 4.),
23.3.2017 (§10) og 10.04.2018 (tilpasning til ny eierseksjonslov).

§ 1 EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 185 bnr. 86, i Oslo Kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Til hver seksjon knytter det seg eksklusiv bruksrett til den bolig som seksjonsnummeret angir. Dertil bruksrett til oppstillingsplass for 1 - en - stk. personbil i felles garasjeanlegg.

Seksjonseierne hefter proratarisk etter eierbrøkens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art. For øvrig alt som dette er forbundet med, derunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT, OVERDRAGELSE, UMLEIE

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

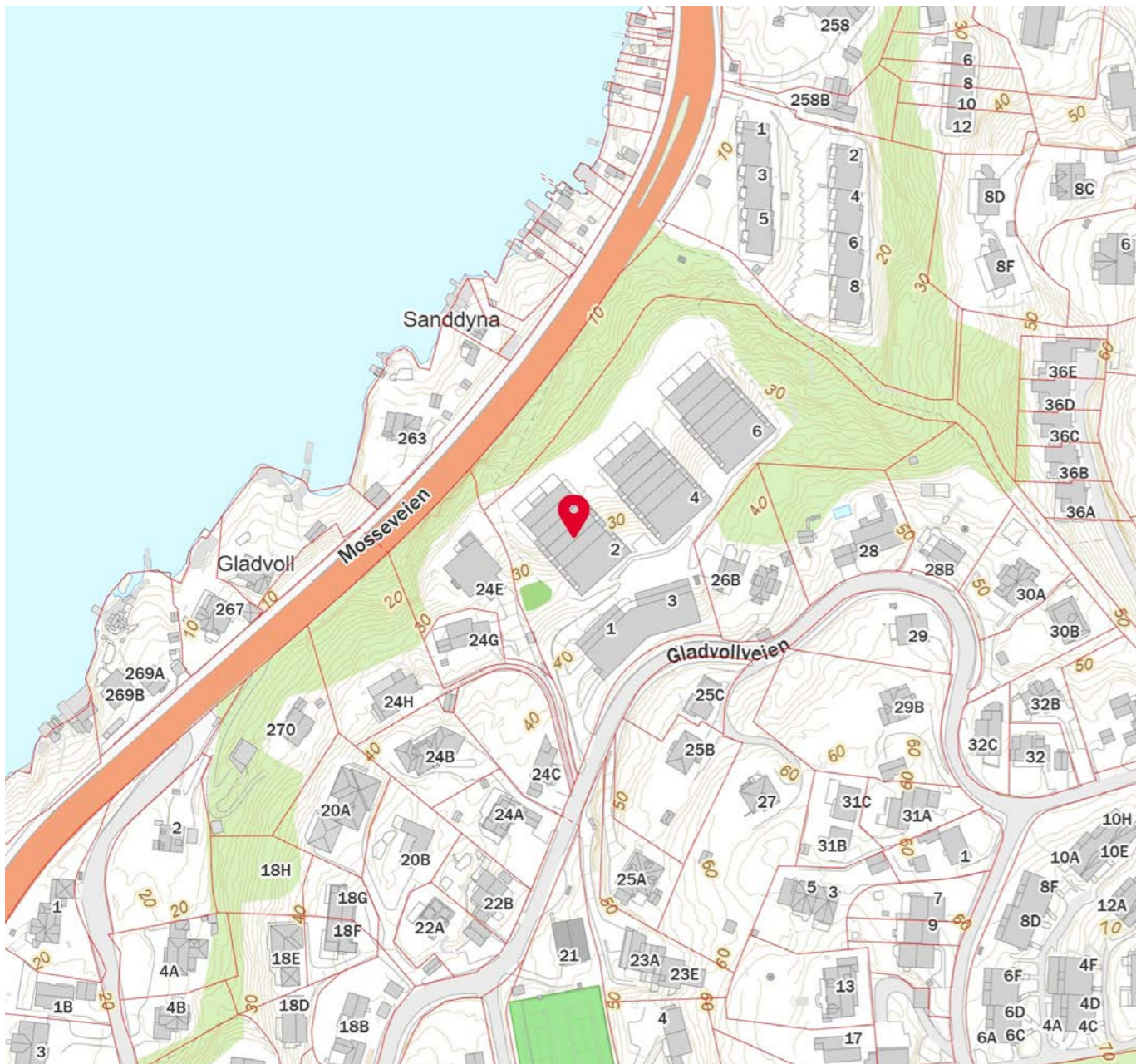
Overdragelse og utleie (unntatt enkeltrom) skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan.

§ 4 FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD, HUSORDENSREGLER MV.

Boligen som inngår i eierseksjonen, kan bare benyttes til beboelse.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende husordensregler som fastsettes av årsmøtet. For øvrig slik at det ikke er til unødig eller rimelig ulempe for beboerne av andre seksjoner. Dette gjelder også fellesanlegg av enhver art.

Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter fullverdig indre vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører, balkonger og øvrig alt som er til eksklusiv bruk.



Innvendige forandringer av boligen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller til ulempe for andre sameiere.

Tilbygg, utvendig arrangement på balkonger eller terrasser, eventuelt bygningene for øvrig, skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også vindustyper ved eventuell utskifting, fasadefarger mv. Styret kan dog ikke nekte uten saklig grunn. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller lignende innretninger på terrasse eller balkong.

Dersom det etter styrets skjønn unnlates å utføre vedlikehold eller fornyelse som det er behov for av hensyn til utseende, bevaring av bygninger og dermed seksjoners verdi, eller for å avverge ulempe og lignende, kan sameiet foreta utbedring for vedkommendes regning.

Utvendig vedlikehold av bygninger, ubebygde grunn, grøntanlegg, lekeplasser mv. utføres etter en plan og budsjett som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Installasjon av ildsted, så som biopeis, gasspeis, vedpeis, etc. skal på forhånd godkjennes av styret.

Det er seksjonseiers ansvar at ildstedet blir installert i henhold til gjeldende forskrifter, er intakt, virker som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Installasjonen skal meldes til Brann- og redningsetaten. Dette er seksjonseiers ansvar.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opparbeidet etter krav i medhold av plan- og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5 BRUKEN AV FELLESANLEGG

Det tilligger styret å treffe bestemmelser om bruken av felleareal. Hver enkelt seksjonseier plikter å medvirke til at så vel større som mindre utearealer vedlikeholdes og fornyes etter behov, og at det hersker god orden.

Seksjonseierne plikter å delta med en forholdsmessig andel av drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om dette vil bli tinglyst på de respektive seksjoner.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Alle utgifter som er forbundet med forsvarlig drift av sameiets eiendom og anlegg, og som ikke knytter seg til den eksklusive bruksretten, jfr. pkt. 4 fordeles etter sameierbrøken. Dette gjelder utgifter forbundet med vedlikehold og fornyelse av så

vel bygninger som ubebygde grunn og andre anlegg.

Til dekning av andel av felleskostnader skal det betales forskuddsvis hver måned et å konto beløp til sameiet, som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet og i de senere driftsregnskap skal det tas rimelig hensyn til fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 1 - én - måneds forutgående varsel i henhold til vedtak av årsmøtet.

§ 7 ADMINISTRATIV ORDNING FOR SAMEIERS MULIGHET FOR NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med eierseksjonssameiet v/Enqvist Eiendomsdrift AS Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

§ 8 MISLIGHOLD

8.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

8.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8.2 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 5 – fem – medlemmer, inkludert styreleder. De 5 – fem styremedlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det oppfordres til at de 4 styremedlemmene representerer hvert hus slik:

GT 1-3	1 medlem
GT 2	1 medlem
GT 4	1 medlem
GT 6	1 medlem

Styremedlemmenes tjenestetid er 2 - to - år.

Sameiet forpliktes av styrets leder sammen med ett styremedlem. Det tilligger styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste. Om styrets kompetanse, styremøter og innkallelse mv. henvises det til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 10 ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med maksimum 20 - tyve - minimum 8 - åtte - dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes etter styrets skjønn når det er nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse skal skje med minimum 3 - tre - dagers varsel. Forøvrig gjelder samme regler som ved innkalling til ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøte behandles:

- 1) Årsmelding fra styret
- 2) Årsregnskap og godkjenning av dette
- 3) Budsjett for inneværende år
- 4) Valg av styreleder
- 5) Valg av øvrige styremedlemmer
- 6) Valg av medlemmer til eventuelle utvalg/komitéeer
- 7) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 8) Andre saker nevnt i innkallingen

Seksjonseierne har 1 - en - stemme for hver seksjon de eier. Det er adgang til å være representert på møter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall, med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ beboerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter.

Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 11 FORSTÅELSE AV VEDTEKTER MV.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås, og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, kommer eierseksjonsloven til anvendelse.

-----ooo0ooo-----

vel bygninger som ubebygde grunn og andre anlegg.

Til dekning av andel av felleskostnader skal det betales forskuddsvis hver måned et å konto beløp til sameiet, som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet og i de senere driftsregnskap skal det tas rimelig hensyn til fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 1 - én - måneds forutgående varsel i henhold til vedtak av årsmøtet.

§ 7 ADMINISTRATIV ORDNING FOR SAMEIERS MULIGHET FOR NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med eierseksjonssameiet v/Enqvist Eiendomsdrift AS Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

§ 8 MISLIGHOLD

8.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

8.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8.2 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 5 – fem – medlemmer, inkludert styreleder. De 5 – fem styremedlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det oppfordres til at de 4 styremedlemmene representerer hvert hus slik:

GT 1-3	1 medlem
GT 2	1 medlem
GT 4	1 medlem
GT 6	1 medlem

Styremedlemmenes tjenestetid er 2 - to - år.

Sameiet forpliktes av styrets leder sammen med ett styremedlem. Det tilligger styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste. Om styrets kompetanse, styremøter og innkallelse mv. henvises det til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 10 ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med maksimum 20 - tyve - minimum 8 - åtte - dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes etter styrets skjønn når det er nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse skal skje med minimum 3 - tre - dagers varsel. Forøvrig gjelder samme regler som ved innkalling til ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøte behandles:

- 1) Årsmelding fra styret
- 2) Årsregnskap og godkjenning av dette
- 3) Budsjett for inneværende år
- 4) Valg av styreleder
- 5) Valg av øvrige styremedlemmer
- 6) Valg av medlemmer til eventuelle utvalg/komitéer
- 7) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 8) Andre saker nevnt i innkallingen

Seksjonseierne har 1 - en - stemme for hver seksjon de eier. Det er adgang til å være representert på møter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall, med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ beboerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter.

Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 11 FORSTÅELSE AV VEDTEKTER MV.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås, og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, kommer eierseksjonsloven til anvendelse.

-----ooo0ooo-----

**HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE**

Endret 11.03.2013, 12.03.2014 og 14.10.2014

§ 1

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

§ 2

Sameierne må bruke sin seksjon på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. I gjentagne tilfeller kan klage rettes til styret. Mellom kl 24 og kl 07 skal det være nattero i og utenfor bygningen. Støyende aktiviteter må derfor ikke foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskaplighet ut over kl 24, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 3

Søppel skal kildesorteres og emballeres iht. Oslo Kommunes og sameiets oppslag ved søppelrom. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Esker etc. skal sammenbrettes. Annet avfall skal brukerne selv levere på gjenbrukstasjon.

§ 4

Private gjenstander skal ikke plasseres i inngangspartier og/eller trapperom. I GT2, 4 og 6 er det avsatt eget fellesrom på inngangsnivå til barnevogner, rullestoler og vaktmesterutstyr. Annet skal ikke lagres i disse rommene. Sykler henvises til garasje eller fellesrom for naboene.

§ 5

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene.

§ 6

Parkering skal skje i P-huset. Gjester hos sameierne skal informeres om P-husets plasser.

Snuplassen og adkomstveier skal ikke benyttes til parkering. Plassen skal til enhver tid være tilgjengelig for alle sameiere til nødvendig av- og påstigning og i forbindelse med varetransport. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene. Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.

På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler med utstyr som naturlig hører til disse.

Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn til sameiets beboere. Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser.

Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

§ 7

Av sikkerhetsgrunner skal inngangsdører til alle fellesarealer alltid være låst. Eventuell utsmykning i gangene skal tas opp i sameiet og kjøpes inn etter felles standard.

Seksjonseiere i de enkelte blokkene kan selv sende forslag om utsmykning av eget fellesareal til styret. Slike forslag forutsetter skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i vedkommende blokk

§ 8

Sameiets avløp/kloakk-anlegg er tilknyttet egen pumpekum. Anlegget er sårbart. Seksjonseiere har derfor særskilt ansvar for at det ikke kastes gjenstander, bind, bleier, kluter, Q-tips eller lignende i toalettene.

§ 9

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggt teknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 10

Ansvaret for at disse reglene blir overholdt ligger hos vedkommende seksjonseier. Styret og sameiemøtet kan i ytterste konsekvens pålegge tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven, jfr. også sameiets vedtekter § 8. Seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som påføres fellesareal eller andre seksjoner.



Oslo kommune



Norsk Totalentreprise A/S
Grevegården 24

Hagen, Terje
Ridderkleiva 52 D

1324 LYSAKER

1370 ASKER

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
880100241

Journr.
97/58339

Deres ref.

Vår saksbeh.
Åsmund Bakken

Dato
2. oktober 1997

Arbeidssted : 185/0006 Gladvollveien 24 Blokk C
Byggherre : Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1324
LYSAKER
Arbeidets art: NYBYGG TERRASSEBLOKK

FERDIGATTEST

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

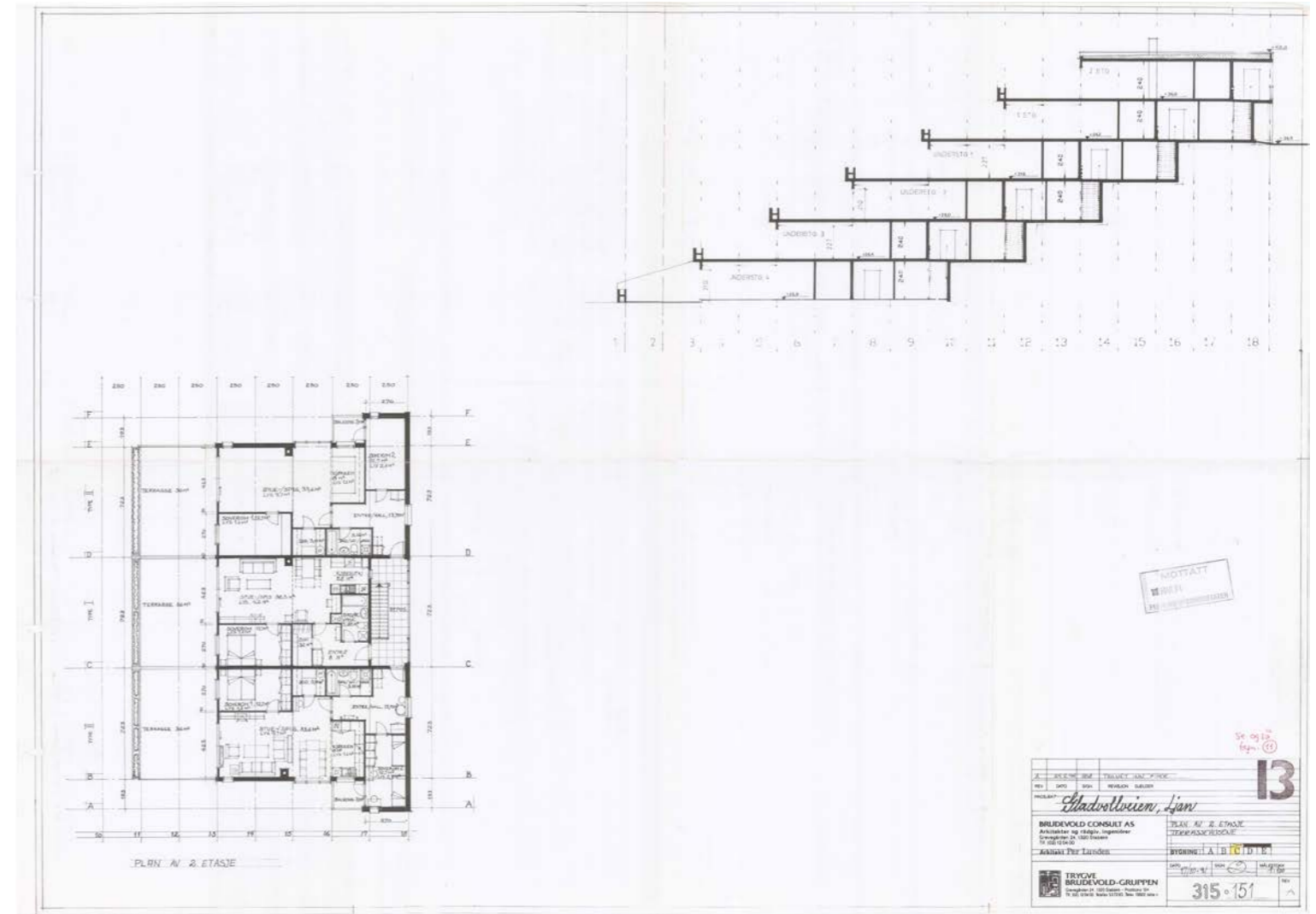
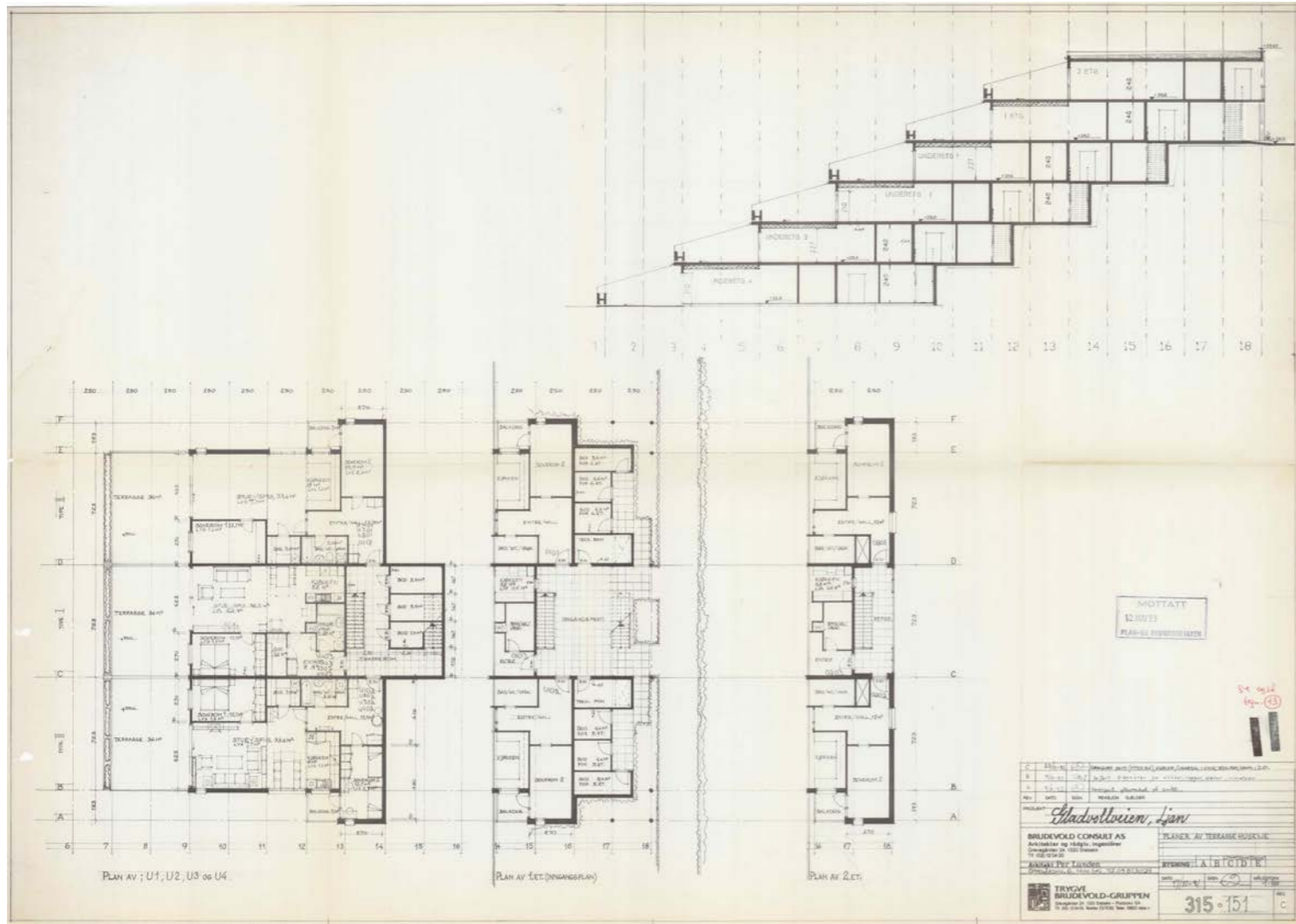
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
H.A. Rasch-Lissen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

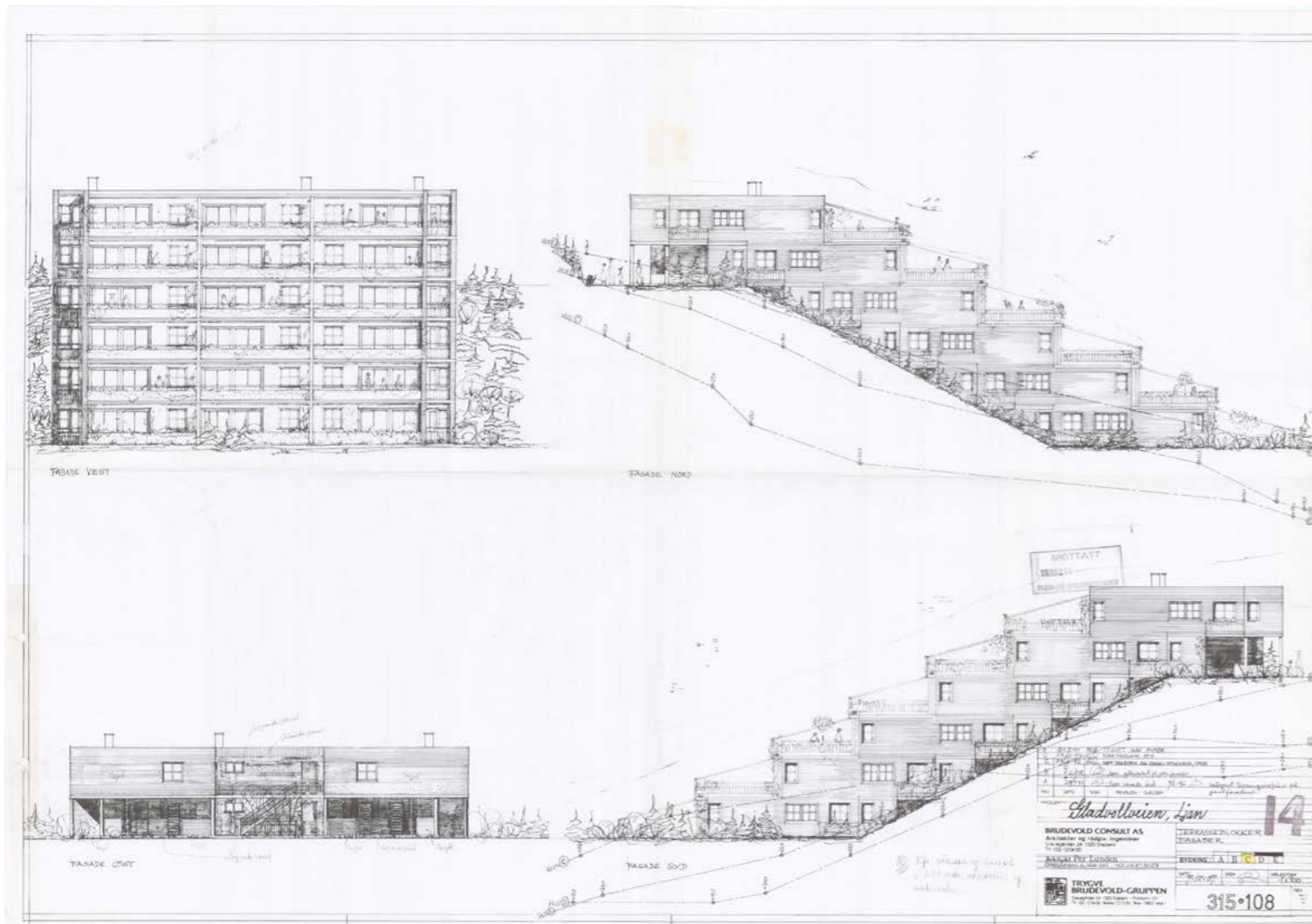
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gladvoll terrasse 2
1168 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre