

aktiv.



Sletteløkka 38B, 0597 OSLO

**Pen og stilig, nyoppusset og moderne 2 roms selveier i 2 etg.
-Nytt bad og kjøkken i 2022 - Stor innglasset balkong**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 191 043,-
Omkostn.: Kr 103 620,-
Total ink omk.: Kr 4 194 663,-
Felleskostn.: Kr 4 038,-
Selger: Armend Ramadani

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 41/54 kvm
Tomtstr.: 35787.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 19
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1009250025

Pen og stilig, nyoppusset og moderne 2 roms selveier i 2 etg. -Nytt bad og kjøkken i 2022 - Stor innglasset

Velkommen til en delikat og nyoppusset (i 2022) eierseksjon i 3 etg (2. etasje på balkongsiden). Leiligheten er omfattende oppusset med nye gulv, malte flater og nytt kjøkken fra IKEA med integrert koketopp og stekeovn, oppvaskmaskin med aqua topp m.m. Bad også oppusset i 2022 med flislagt gulv og vegger samt malt himling med downlights. Badet fremstår som innbydende med mange fine løsninger som bl. annet sirkulær servant og speil med baklys, opplegg for vaskemaskin og tørketromme m.m. Leiligheten har stor innglasset balkong med gode solforhold og god plass til både sittegruppe og grill. Opparbeidede lekeplasser og sittegrupper på sameiets tomt. Kort vei til butikker og senter, off. (buss og T-bane i nærheten) Fellesvaskeri og felles treningsrom i Sameiet. Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig 1-roms leilighet. Kjøkkenet flyttet ut til stuen. Brukes som 2-roms leilighet idag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35787.4 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker samt diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Grorud. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til sentrum med hyppig kommunikasjon med tog og buss. Umiddelbar nærhet til servicetilbud, handelssenter Grorud senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter

og servicetilbud. Kort vei til fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomst

Eiendommen er tilgjengelig via offentlig vei eller gate. Det finnes private veier innenfor området som gir enkel tilgang til ulike deler av eiendommen. I tillegg er det parkeringsmuligheter for både beboere og besøkende.

Bebyggelsen

Boligblokk over 3 plan + kjellerplan/inngangsparti.

Bygningssakkyndig

Qasim Perveez

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Antatt fundament: Betongsåle antatt å være fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Grunnmur: Istøpt betong. Dekker: Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon: Betong kombinert med bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull, i tråd med byggeregler som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Innvendig kledning med plater, utvendig kledning med fasadeplater, trepanel og malte betongoverflater. Yttertak: Betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Oppgangstrapp: Prefabrikkert betong med banebelegg.

Innhold

Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken. Bod i fellesareal. Fellesvaskeri og felles treningsrom i Sameiet.

Standard

Overflatene ble sist pusset opp i 2022 Opprinnelig var dette en 1-roms leilighet, men under oppussingen i 2022 valgte selger å flytte kjøkkenet til stuen. Gulvene i leiligheten har laminatgulv fra 2022 og er således i god stand. Himlingene er malt i hvitt. Overflatene ble sist pusset opp i 2022.

Badet har gulv- og veggflater kledd med fliser, mens takflatene består av malte overflater. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med skapinnredning, speil og tilrettelagt plass for vaskemaskin og tørketrommel som gir en praktisk og funksjonell planløsning. Badet ble oppgradert i 2022, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt modernisering av møbler og inventar. Dette har gitt rommet et moderne og stilrent uttrykk. Det bemerkes at dokumentasjon for utført arbeid er ufullstendig.

Veggoverflater bestående av fliser i (grått og trefarge). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene pusset opp/rehabiliteret i forbindelse med

renovering av badet i 2022.

Toalettet er vegghengt, noe som gir et moderne og luftig uttrykk, samt gjør rengjøring enklere. Dusjområdet er adskilt med dusjvegger i herdet glass, som både beskytter mot vannsprut og bidrar til å holde resten av badet tørt. Dusjveggenes klare glass gir en åpen og romslig følelse i rommet. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk som automatisk aktiveres ved fukt. Denne løsningen avviker fra den opprinnelige løsningen. Hvis Sameiet krever det må man fjerne den mekaniske viften.

Kjøkkenet er innredet med moderne og funksjonell kjøkkeninnredning fra Ikea med brunfarge, glatte fronter fra 2022. Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer, varmvannsbereder og pumpe. : I forbindelse med oppussingen av leiligheten ble det installert en avløpspumpe som håndterer avløpsvann ved å pumpe det til leilighetens felles vløpssystem (innvendig). Hele avløpssystemet er kasset opp over kjøkkenet og til badet for å sikre en funksjonell løsning. Dette er en tilpasning som ikke var en del av den opprinnelige løsningen for leiligheten. Det er viktig å merke seg at avløpspumpen krever regelmessig vedlikehold for å fungere optimalt og unngå eventuelle driftsproblemer. Det anbefales derfor at kjøper setter seg grundig inn i kravene til vedlikehold for denne typen system, og følger anbefalingene for jevnlig ettersyn og service.

Kjøkkenet har også et vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer. I 2022 ble avtrekksviften byttet ut med en nyere type i forbindelse med rehabiliteringen. Boligen har en avtrekkshette med kullfilter.

Kjøkkenet ventileres via en veggventil og et vindu via stue.

For denne leiligheten er den opprinnelige ventilasjonsløsningen ikke beholdt, da kjøkkenet ble flyttet til stuen i forbindelse med oppussingen. I stedet er det installert et kullfilter på kjøkkenet, en løsning som avviker fra kravene i NS3600.

Høiax varmtvannsbereder: Det er installert en Høiax varmtvannsbereder fra 2022. Dette er en nyere modell som bidrar til energieffektiv oppvarming av vann og sikrer stabil tilgang til varmtvann i boligen.

Waterguard under oppvaskkum: Under oppvaskkummen er det montert en Waterguard, som er en automatisk lekkasjesikringsløsning. Denne løsningen stenger vanntilførselen automatisk ved eventuell lekkasje, noe som reduserer risikoen for vannskader og bidrar til økt sikkerhet og trygghet i boligen.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nytt bad

nytt kjøkken

Nyoppussede overflater

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Selskapet har en del parkeringsplasser og garasjer til utleie. Plassen følger ikke boligen ved salg. Tildeling av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser

Forsikringsselskap

NEMI Forsikring

Polisenummer

33577.4.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad/WC.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 819 038

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 276 150

Formuesverdi sekundær år

2023

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

360/71280

Felleskostnader inkluderer

Trappevask, vaktmester, kabel-TV (grunnpakke), offentlige avgifter, betjening av andel fellesgjeld, forretningsfører m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 038

Andel Fellesgjeld

Kr 191 043

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308115391

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Restsaldo 13 785 587,00

Innfrielsesdato: 30.03.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308115405

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Restsaldo 10 519 883,00

Innfrielsesdato: 31.12.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 189 230,56,-, pr. dags dato, 20.03.2025.

Andel fellesformue

Kr 14 979

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Kolås B/S

Organisasjonsnummer

983632777

Om sameiet

Sameiet består av 108 seksjoner. Kolås B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983632777, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 89, 19.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid**Møter**

Det er i perioden avholdt 8 styremøter. Blant disse er ett budsjettmøte og ett konstitueringsmøte. Ett digitalt årsmøte og tre fysiske møter med TT-teknikk og et med Lumon Norge.

Soilrør rehabilitering (rørfornyng)

Styret har jobbet med soilrør rehabiliteringsprosjektet i hele 2023. Frem til våren 2023 med prosjektplanen og utover året med ferdigstillelse, sluttkontroll med sluttoppstilling. Sluttoppgjøret er ikke helt ferdig enda og Styret har dialog med Huseierne for bistand. Dette er og har vært en meget krevende prosess både for styret og vaktmester. Dette har vært et veldig stort prosjekt som har medført mye ekstra arbeid og mye frustrasjon. Styret har informert hele veien både på Vibbo og på dører slik at alle skulle være omforent om hver aktivitet som var i gang.

Boligsjekk og varmtvannsberedere

Ifm. soilrør prosjektet har mange beboere valgt å følge styrets råd om å bytte gamle varmtvannsberedere til en god prosjektpris. Ca. 25% av seksjonene har kjøpt seg ny bereder. Dette er bra for sameiet da vi har hatt en del forsikringssaker også i 2023. Vi har fått inn ca. 95% av alle boligsjekker. Styret er fornøyd med dette.

Forsikringssaker

Sameiet har forsikring i Storebrand og vi fikk en økning i premien på 25% fra 2022 til 2023. Dette er en konsekvens på bakgrunn av skademassen vi har hatt gjennom 2021, 2022 og 2023. Pga. vår dokumentasjon av boligsjekken og utbygging av gamle beredere fikk vi forhandlet ned premien med 20%.

Trappevask

Odin renhold som har vært vårt vaskebyrå. Odin renhold har gitt seg. Vi har fått inn et nytt vaskebyrå som heter OK renhold og som yter tilsvarende kvalitet og pris som vi er vant med. Styret har vurdert andre byråer med vasketjeneste. Vår avtale med OK renhold er god, og styret er fornøyd.

Arrangementer

Sankthans feiring og julegrantenning er også i år arrangert av vårt bomiljø som har stått for bevertning og aktiviteter for store og små. Bomiljø har også stått for bevertning på dugnaden.

Skadedyr

Problemer med skadedyr kan forekomme når som helst, og hvor som helst. Kolås B/S har avtale med Pelias skadedyr kontroll som gir oss god kontroll.

Aktivitetsrom

Aktivitetsrommet er fortsatt driftet på en god måte gjennom hele 2023. Vi har valgt å beholde den elektroniske låsen som på sikt vil bli erstattet med samme elektronisk lås som på utgangsdørene. Booking på Vibbo er fremdeles aktiv. Dette gir oss god kontroll. Alle brukere må rydde etter seg når de er ferdig med sin treningsøkt samt følge reglene for bruk.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført på tradisjonell måte. Dette var også i år mange beboere som møtte opp. Det ble gjort et godt stykke arbeid for at Kolås B/S skal være et trivelig og fint sted å bo. Vi avsluttet med forfriskninger og noe å bite i bak blokka med hyggelig stemning. Takk til alle som bidro av både stort og smått.

Balkonger

Styret har informert og tilrettelagt for utskiftning og reparasjon av balkongglass mm. Flere seksjoner har benyttet seg av dette og fått ny innglassing på sin balkong. Lumon Norge har gjort disse installasjonene og som er en stor leverandør av innglassinger både til privatpersoner, borettslag og boligsameier.

Beplantning av uteområde

Vaktmester sammen med styret har også i 2023 tatt vare på og forskjønnert uteområdene med noe ny beplantning.

Utleie parkering Pottemakerveien

Utleie er videreført med Ragde eiendom også dette året.

Informasjon til seksjonseiere og beboere om vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for kommende periode (1-5 år)

- Ny takpapp
- Dreneringsutfordringer fra kummer bak blokka til bakken foran 42D/E
- Masseutglidning hjørnet 40/42 (Hellans plass).
- Oppgradering av felles el-anlegg

Tomt og VPOR

Styret har også i 2023 hatt noen møter og dialoger med parter ifm. utvikling av tomten. VPOR Rødtvet tar tid og har ikke kommet noe særlig lenger i prosessen. Det er et vanskelig marked om dagen og ut fra de signaler vi har fått er VPOR prosjekt litt på hold

før detaljregulering er i gang. Kolås B/S har en intensjonsavtale med Bylos som jobber med utvikling av tomten. Fremdrift ifm. med en regulerings sak er at Arkitekt Coera er engasjert til å fremme plansaken til Plan og bygg. Det er gjennom vinteren laget ett utkast

til søknad. Det sendt henvendelse til PBE og bedt om oppstartsmøte. Styret orienterer så snart vi har noe å informere om. Styret presiserer at sameiet ikke har noen kostnader i denne fasen.

Økonomi

Styret driver sameiet på en god og veldrevet måte, men sparsommelig. Det har også i 2023 vært en markant inflasjon og prisstigning på kommunale avgifter (vann, kloakk, søppel etc.), Energikostnader, forsikring og alle andre tjenester. I tillegg har Norges Bank hatt syv renteøkninger i 2023 (14 siden 2021). Styret følger nøye med på våre kostnader og en økning av felleskostnader var uunngåelig i 2024. Tallene finnes i vedlagt regnskap.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 1.3.2024. Kostnader kabel-TV, trappevask og utskifting av ringeklokker er regulert fra 1.3.2024. Garasje-/parkeringsleien og elbilladingstrøm ble regulert til kr 300,- (pr.stk.pr.mnd.) også fra 1.3.2024

Vaktmester og garasje/parkeringsansvarlig er Claus Kvasnes. E- post: claus.kvasnes@gmail.com. Vaktmesterkontoret

har adresse 42E og er åpent hverdager mellom kl. 0700 og kl. 1500. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 02 50 69. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

For øvrig vises det til vedlagte innkalling til årsmøte og protokoll.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308115391

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Restsaldo 13 885 829,00

Innfrielsesdato: 30.03.2052

Type rente: Flytende

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308115405

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Restsaldo 10 657 612,00

Innfrielsesdato: 31.12.2036

Type rente: Flytende

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vår og høstdugnad. Vel møtt!

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 19, seksjonsnummer 15 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:

301/89/19/15:

21.09.1965 - Dokumentnr: 12879 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1984 - Dokumentnr: 60829 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER

90% AV LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:19 Snr:15 F

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1984 - Dokumentnr: 60829 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 360/71280

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 108 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.10.1962.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Salg skal meddeles styret til registrering.

Erververen av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

191 043 (Andel av fellesgjeld)

4 091 043 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

102 270 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 620 (Omkostninger totalt)

114 520 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 320 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 194 663 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 205 563 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 208 363 (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 103 620

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar

kr 5 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

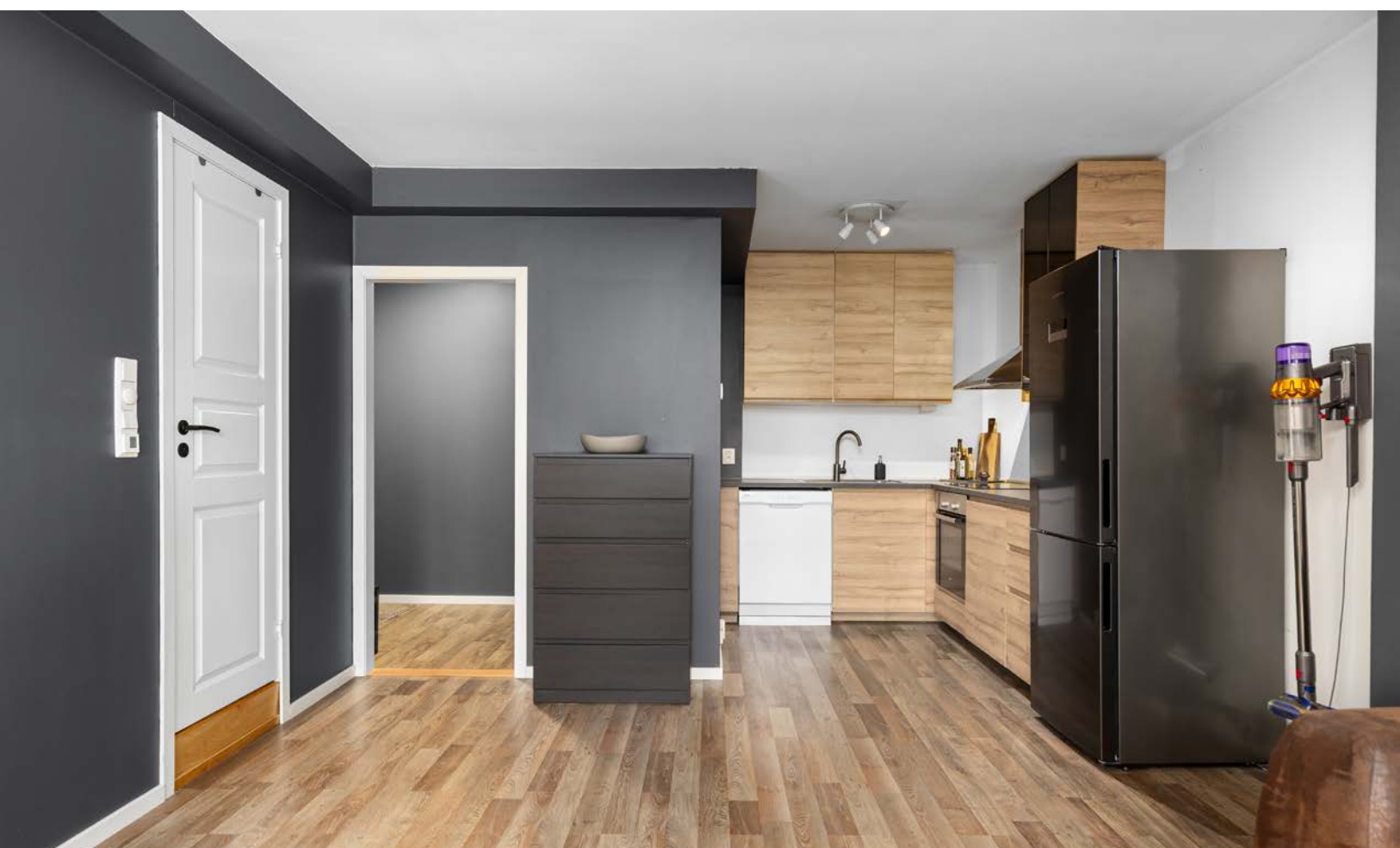
Salgsoppgavedato

07.04.2025









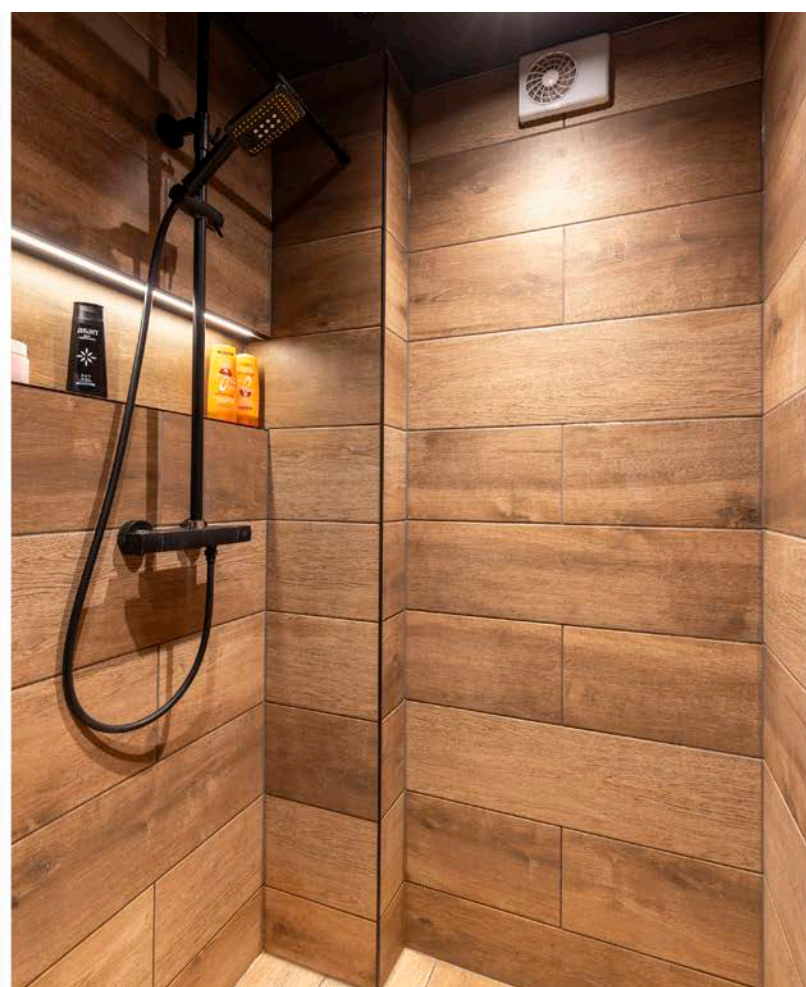
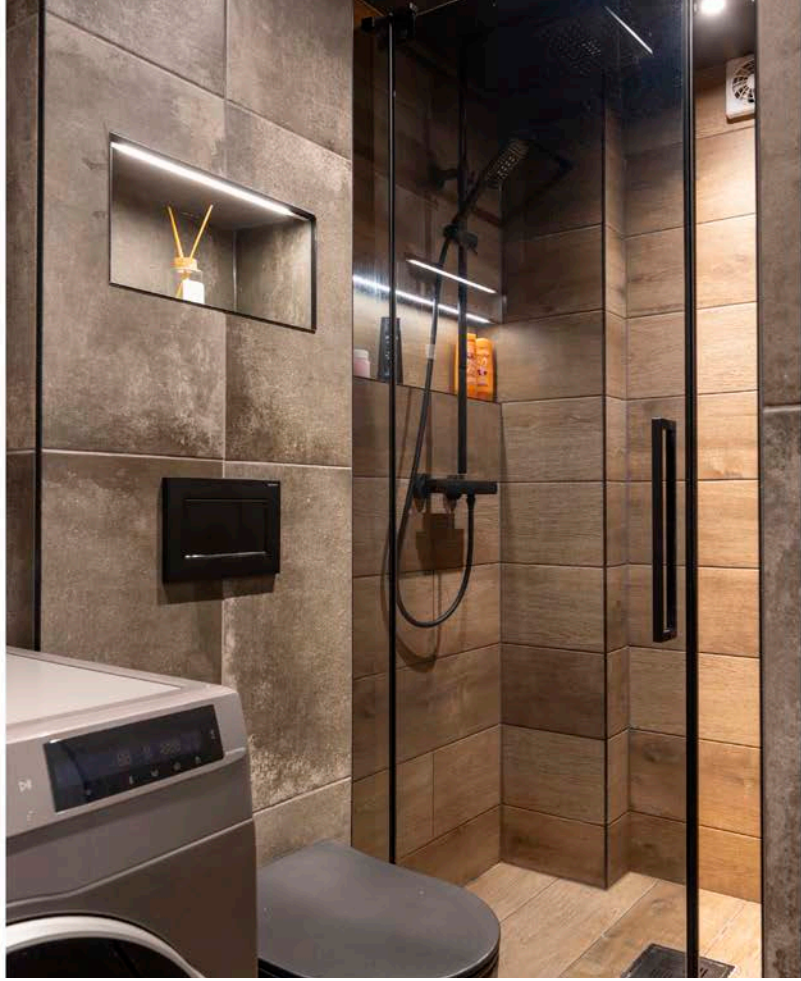































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sletteløkka 38 B, 0597 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 89, bnr. 19, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 22.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14222-1035

Referansenummer: VK1093

Autorisert foretak: QAP Consulting AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Qasim Amjid Perveez

Qasim Amjid Perveez
Uavhengig Takstingeniør
post@qapc.no
410 05 375



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt vedrørende etasje:

Ved ankomst i hovedinngangen til leilighetsblokka ligger leiligheten i 3. etasje. Men når man er på balkongen, er leiligheten i 2. etasje på grunn av at blokka er bygget i en skråning.

Leiligheten:

Leiligheten ligger i 3. etasje og har porttelefon. Den inneholder entré, bad, soverom, stue/kjøkken og en innglasset balkong. Overflatene er lyse og moderne, med laminat på gulv og malte vegger. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 10 m², som gir et lyst og romslig inntrykk.

Opprinnelig var dette en 1-roms leilighet, men under oppussingen i 2022 valgte selger å flytte kjøkkenet til stuen. I forbindelse med flyttingen av kjøkkenet ble det installert en avløpspumpe som transporterer avløpsvann til byggets felles avløp. Denne pumpen krever jevnlig vedlikehold for å sikre driftssikkerhet og forhindre problemer.

Oppgraderinger:

I forbindelse med oppussingen i 2022 ble det lagt nye overflater, installert moderne baderomsmøbler og oppgradert kjøkkenet. Overflatene fremstår nå som rene og pene, og leiligheten gir inntrykk av å være godt vedlikeholdt. Ifølge selger er dokumentasjon for oppgraderingene delvis tilgjengelig.

Soverom:

Soverommet har et moderne fargevalg som gir et stilrent uttrykk.

Bad:

Badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, en dusnische, servant med laminat benkeplate og avtrekksvifte. Rommet fremstår som funksjonelt og tidsriktig.

Ekstra:

Leiligheten har en kjellerbod på ca. 3 m² for lagringsbehov. Boligen viser enkelte normale bruks- og slitasjemerker, men fungerer godt i dagens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Antatt fundament: Betongsåle antatt å være fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Vennligst merk at ingen geotekniske undersøkelser er utført, og undertegnede har derfor begrenset kunnskap om byggegrunnens stabilitet og forhold.

Grunnmur: Istøpt betong. Dekker: Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon: Betong kombinert med bindingsverk, sannsynligvis isolert med mineralull, i tråd med byggeregler som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Innvendig kledning med plater, utvendig kledning med fasadeplater, trepanel og malte betongoverflater.

Yttertak: Betongkonstruksjon antatt teknet med papp.

Oppgangstrapp: Prefabrikkert betong med banebelegg.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdører med isolerglass. Brannklassifisert (B30) entredør.

Balkong: 10 kvm, med tilgang fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatene ble sist pusset opp i 2022

Gulv: Gulvene har overflater, i laminat. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vegger: Veggene er malt. De malte veggene har mindre flekker. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende.

Himling: Himlingene er malt i hvitt. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon. Overflatene ble sist pusset opp i 2022

Gulv: Gulvene har overflater, i laminat. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på ca. 2m.

Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene.

Innvendige dører fra 2022.

Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 2 innvendige dører.

Dørenes tilstand: Brukte dører med bruksslitasje.

Entreer: Vanlige Swedoor-dører i de andre rommene.

For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med adkomst fra stue og kjøkken: Badet har gulv- og veggflater kledd med fliser, mens takflatene består av malte overflater. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med skapinnredning, speil og tilrettelagt plass for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning.

Badet ble oppgradert i 2022, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt modernisering av møbler og inventar. Dette har gitt rommet et moderne og stilrent uttrykk. Det bemerkes at dokumentasjon for utført arbeid er ufullstendig.

Beskrivelse av eiendommen

Videre ble det installert ny elektrisk gulvvarme, noe som bidrar til økt komfort og funksjonalitet i rommet. Selger har dokumentasjon på det elektriske arbeidet.

Badet fremstår som godt vedlikeholdt og gir et positivt helhetsinntrykk, men det anbefales å gjennomgå den tilgjengelige dokumentasjonen for å sikre at oppgraderingsarbeidet er fagmessig utført

Veggoverflater bestående av fliser i (grått og trefarge). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene pusset opp/rehabiliteret i forbindelse med renovering av badet i 2022.

Flisene på veggene er jevnt montert og viser ikke tegn til sprekkeformasjoner eller løse fliser. Flisene på gulvet er jevnt lagt. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende.

Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte.

Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten.

Det er plastsluk og sveisemembran med ukjent dokumentasjon. Veggene er med våtromsplater med smøremembran, ifølge selger. Det foreligger ingen bildedokumentasjon.

Sluk: Ifølge selger ble sluket byttet ut i forbindelse med rehabiliteringen i 2022.

Membran/tettesjikt: Ifølge selger ble membranen skiftet ut i 2022, og selger skal ha dokumentasjon på dette, men har ikke klart å finne dokumentasjonen eller ettersendt den. Sveisemembran er mulig å se i sluket. Det er tydelig at gulvet er hevet, og det er lagt et nytt dekke/betong i forbindelse med oppgraderingen.

Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir rikelig med oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning som sørger for god belysning ved daglig stell.

Toalettet er vegghengt, noe som gir et moderne og luftig uttrykk, samt gjør rengjøring enklere. Dusjområdet er adskilt med dusjvegger i herdet glass, som både beskytter mot vannsprut og bidrar til å holde resten av badet tørt. Dusjveggenes klare glass gir en åpen og romslig følelse i rommet.

Ventilasjon:

For badet var det spesielt viktig å ha tilstrekkelig ventilasjon for å fjerne fuktighet og forhindre mugg og fuktskader. Byggeforskriftene krevde at det skulle være avtrekkskanaler for å sikre at fuktig luft kunne trekkes ut av rommet. I tillegg var det vanlig å ha en liten åpning eller "glippe" under baderomsdøra for å sikre god luftgjennomstrømning.

For denne leiligheten:

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk som automatisk aktiveres ved fukt. Denne løsningen avviker fra den opprinnelige løsningen.

Selger aksepterte ikke hulltaking. Selger er opplyst vedrørende utvidet ansvar ved evt. eierskifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med moderne og funksjonell kjøkkeninnredning fra Ikea med brunfarge, glatte fronter fra 2022. Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer, varmvannsbereder og pumpe.

Kjøkkenet har også et vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer.

I 2022 ble avtrekksviften byttet ut med en nyere type i forbindelse med rehabiliteringen. Boligen har en avtrekkskappe med kullfilter. Kjøkkenet ventileres via en veggventil og et vindu i stue/kjøkkenet. Avtrekksvifte ble funksjonstestet med paipir.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Løsningen avviker fra opprinnelig løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger: Leiligheten er utstyrt med et rør-i-rør-system, hvor fordelingsskapet er plassert bak servantskapet på badet. Dette systemet gir enkel tilgang til vedlikehold og bidrar til å redusere risikoen for lekkasjer.

I forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2022, ble alle vannledningene inne i leiligheten skiftet ut, ifølge opplysninger fra selger. Dette innebærer at vannforsyningen nå fremstår som oppdatert og i samsvar med moderne standarder.

Det er også installert en stoppekran i soverommet, som sikrer rask avstenging av vann ved behov og gir økt trygghet mot potensielle vannskader. Kursfortegnelse på rør-i-rør systemet mangler. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløpsstammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Avløpsledninger:

Leiligheten er utstyrt med et moderne avløpssystem, hvor løsningene er tilpasset for å sikre effektiv borttransportering av avløpsvann.

I forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2022 ble avløpsledningene inne i leiligheten skiftet ut, ifølge opplysninger fra selger.

Naturlig ventilasjon:

Byggeforskriftene fra 1967 stilte krav til naturlig ventilasjon i boliger. Ventilert i vegger og vinduer skulle slippe inn frisk luft, mens avtrekkskanaler skulle trekke ut varm og fuktig luft fra rom som

Beskrivelse av eiendommen

kjøkken, bad og vaskerom. For badet krevde forskriftene avtrekkskanaler for å sikre fjerning av fuktighet og forhindre mugg. Det var vanlig å ha en liten åpning eller "glippe" under baderomsdøra for å sikre god luftgjennomstrømning.

Slike bygg er ikke designet for å installere vifter eller mekanisk ventilasjon på grunn av at det er en felles sjakt for avtrekk for alle leilighetene. Ved å endre på ventilasjonsløsningen kan det skape utfordringer i andre boenheter. Før en eventuell installasjon av en slik løsning bør dette avklares med sameiet/borettslaget.

Spesifikt for denne leiligheten:

For denne leiligheten er den opprinnelige ventilasjonsløsningen ikke beholdt, da kjøkkenet ble flyttet til stuen i forbindelse med oppussingen. I stedet er det installert et kullfilter på kjøkkenet og en avtrekksvifte på badet, en løsning som avviker fra kravene i NS3600. Det er viktig å bemerke seg at dagens løsning avviker fra ventilasjonsløsningen i forhold til opprinnelig design og løsning. Høiax varmtvannsbereider: Det er installert en Høiax varmtvannsbereider fra 2022. Dette er en nyere modell som bidrar til energieffektiv oppvarming av vann og sikrer stabil tilgang til varmtvann i boligen.

Waterguard under oppvaskkum: Under oppvaskkummen er det montert en Waterguard, som er en automatisk lekkasjesikringsløsning. Denne løsningen stenger vanntilførselen automatisk ved eventuell lekkasje, noe som reduserer risikoen for vannskader og bidrar til økt sikkerhet og trygghet i boligen.

Avløppspumpe:

Dette oppsettet gir en moderne og funksjonell løsning som ivaretar både effektivitet og forebygging av potensielle skader. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av systemet for å sikre optimal funksjon.

Avløppspumpe og avløpssystem: I forbindelse med oppussingen av leiligheten ble det installert en avløppspumpe som håndterer avløpsvann ved å pumpe det til leilighetens felles avløpssystem (innvendig). Hele avløpssystemet er kasset opp over kjøkkenet og til badet for å sikre en funksjonell løsning. Dette er en tilpasning som ikke var en del av den opprinnelige løsningen for leiligheten. Det er viktig å merke seg at avløppspumpen krever regelmessig vedlikehold for å fungere optimalt og unngå eventuelle driftsproblemer. Det anbefales derfor at kjøper setter seg grundig inn i kravene til vedlikehold for denne typen system, og følger anbefalingene for jevnlig ettersyn og service.

Denne løsningen er funksjonell, men krever at brukeren har en forståelse for driften og vedlikeholdet av pumpen for å sikre lang levetid og pålitelighet.

Sikringskap

Boligens sikringskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Anlegget ble sist oppgradert 2022 av . Ifølge dokumentasjon er det AE Elektro og VVS AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnett ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

Ved inngangsdøren finnes det en porttelefon med videofunksjon for

økt sikkerhet og bekvemmelighet.

Oppvarming:

Oppvarmingen skjer ved hjelp av elektriske ovner.

Brann:

1 stk. røykdetektorer er montert i taket. Det finnes også 1 brannslukningsapparater for seksjonen. Det er ukjent om røykdetektorene er seriekoblet til en felles brannpanel, eller om røykdetektorene i seksjonene i samme oppgang er seriekoblet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer for disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold utført av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse i

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

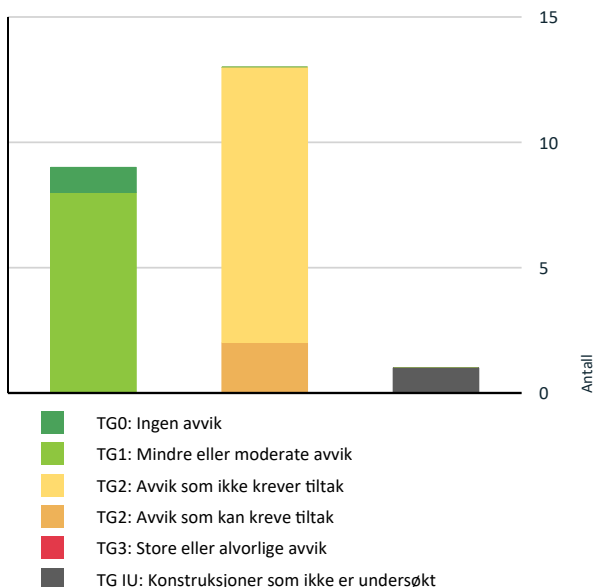
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig 1-roms leilighet. Kjøkkenet flyttet ut til stuen. Brukes som 2-roms leilighet idag.

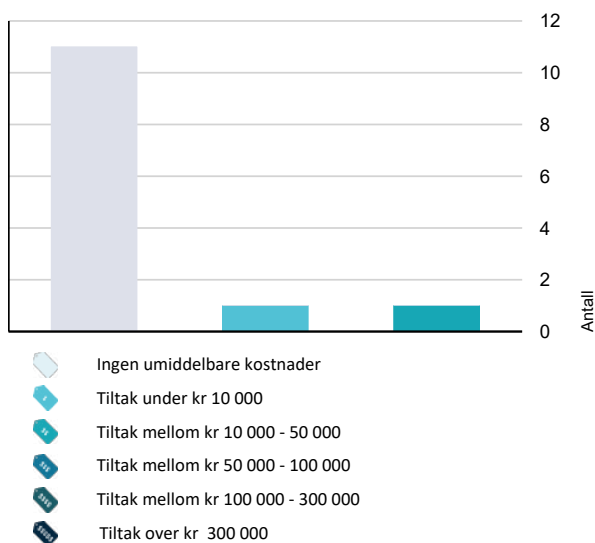
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten, da objektet er en del av et sameiet. Rapporten er begrenset til boligens omsluttende vegger, samt vinduer, dører og balkong som tilhører denne boligen. Boligen var møblert ved befaringstidspunktet, og alle deler av boligen var ikke tilgjengelige for visuell kontroll

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

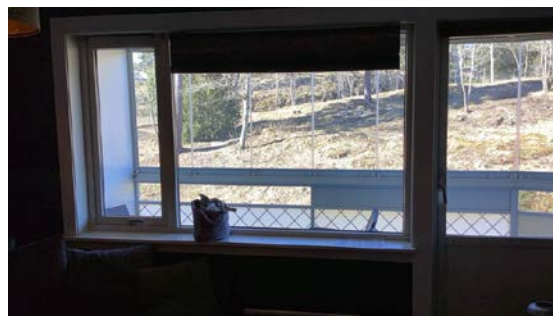
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med isolerglass. Glassene er stemplet med produksjonsår 2005. Enkelte vinduene er utstyrt med luftespalter i vindusrammen. Rammene er malt i en klassisk hvit farge som gir et lyst og moderne uttrykk til boligen samtidig som det bidrar til økt lysinnslipp og en følelse av romslighet.

Vedlikehold av vinduene er i regi av sameiet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje og enkelte sår. De viser tegn til aldring og bruksslitasje, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet. Selv om dørene fortsatt er funksjonelle, kan det være behov for vedlikehold eller utskifting innen kort tid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

Balkongdøren er malt hvit og av eldre dato, med tolags isolerglass i den øvre delen av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

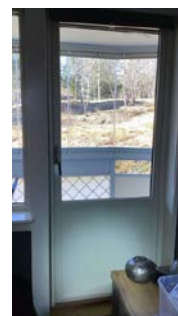
De utvendige dørene bærer preg av bruksslitasje og har noen synlige merker.

Konsekvens/tiltak

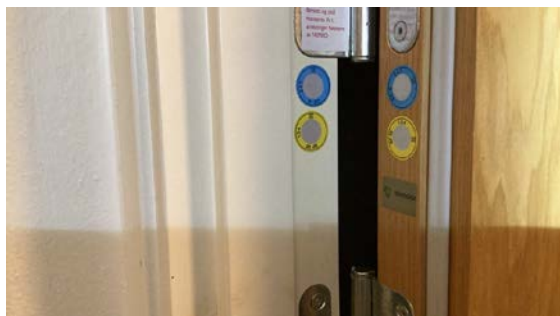
- Tiltak:

Det kan være behov for lokale utbedringer med hensyn til funksjonalitet og estetikk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Den innglassede balkongen på ca. 10 kvm har adkomst fra stuen. Balkongen ser ut til å være nyere enn resten av boligmassen og har tilsynelatende blitt rehabilitert. Det er imidlertid ukjent når rehabiliteringen ble utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Balkongen har et innvendig tak av betong hvor malingen viser tegn til avflassing og forringelse. Dette kan tyde på manglende vedlikehold, aldring av overflatematerialet, eller eksponering for fuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det anbefales å undersøke tilstanden nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å utbedre skader og forhindre videre forringelse

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflatene ble sist pusset opp i 2022

Gulv: Gulvene har overflater, i laminat. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vegger: Veggene er malt. De malte veggene har mindre flekker. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende.

Himling: Himlingene er malt i hvitt. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: stort sett bra gulv.

Vegger: Enkelte vegger har sår som bør utbedres for å opprettholde rommenes estetiske utseende. Slike skader kan skyldes vanlig slitasje eller mindre uhel.

Taket: Taket har behov for mindre oppussing, da de har noen skader og flekker som kan utbedres for å opprettholde et estetisk tiltalende utseende.

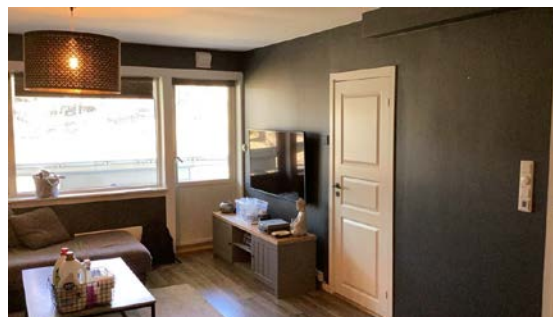
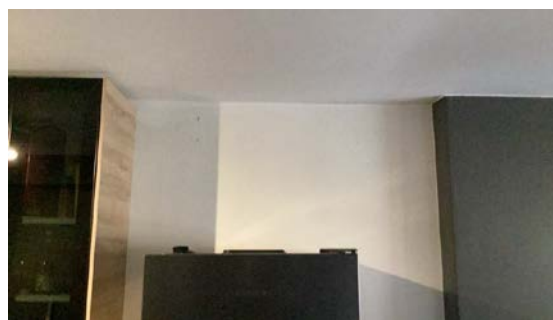
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv: Merk at tilstanden på overflatene under teppene er ukjent. Gulvet i gangen ved skapet gir litt etter, men dette skyldes at et eldre skap har stått der.

Vegger og tak: Veggene og taket, inkludert veggene på soverommet, har behov for mindre oppussing. Enkelte bruksslitasje og flekker kan utbedres for å sikre en jevn og estetisk tilfredsstillende finish. Generelt vedlikehold: Periodisk vedlikehold og oppussing av overflatene vil bidra til å ivareta både funksjon og estetikk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Gulv

Overflatene ble sist pusset opp i 2022

Gulv: Gulvene har overflater, i laminat. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på ca. 2m.

Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene.

Vurdering av avvik:

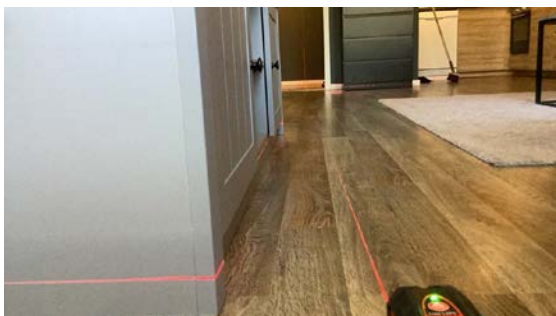
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



↓ TG 1 **Radon**

↓ TG 2 **Innvendige dører**

Innvendige dører fra 2022.

Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 2 innvendige dører.

Entreer: Vanlige Swedoor-dører i de andre rommene.

Dørenes tilstand: Brukte dører med bruksslitasje.

For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er også registrert begynnende svelling på en baderomsdør, noe som er ganske vanlig på grunn av fuktigheten i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

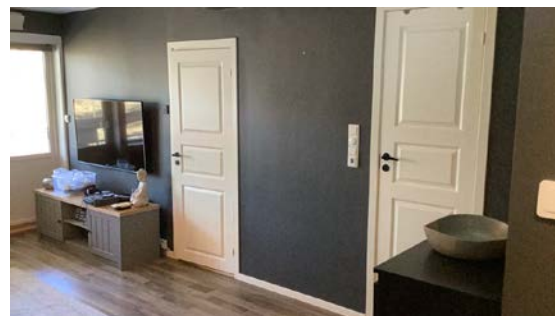
- Tiltak:

Det er ikke nødvendig å utbedre avvikene på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



påbegynt svelling



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

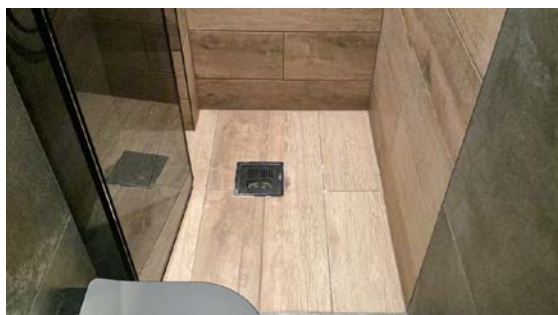
Bad med adkomst fra stue og kjøkken: Badet har gulv- og veggflater kledd med fliser, mens takflatene består av malte overflater. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med skapinnredning, speil og tilrettelagt plass for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning.

Badet ble oppgradert i 2022, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt modernisering av møbler og inventar. Dette har gitt rommet et moderne og stilrent uttrykk. Det bemerkes at dokumentasjon for utført arbeid er ufullstendig.

Videre ble det installert ny elektrisk gulvvarme, noe som bidrar til økt komfort og funksjonalitet i rommet. Selger har dokumentasjon på det elektriske arbeidet.

Badet fremstår som godt vedlikeholdt og gir et positivt helhetsinntrykk, men det anbefales å gjennomgå den tilgjengelige dokumentasjonen for å sikre at oppgraderingsarbeidet er fagmessig utført

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggoverflater bestående av fliser i (grått og trefarge). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene pusset opp/rehabiliterert i forbindelse med renovering av badet i 2022.

Flisene på veggene er jevnt montert og viser ingen tegn til sprekkdannelse eller løse fliser. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende.

Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

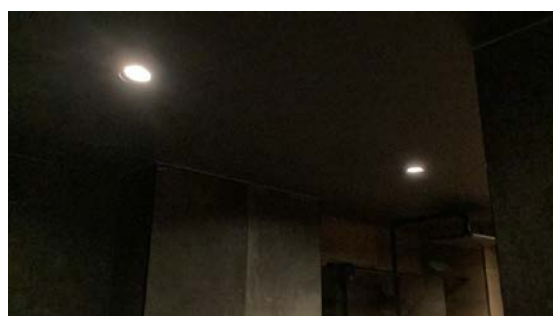
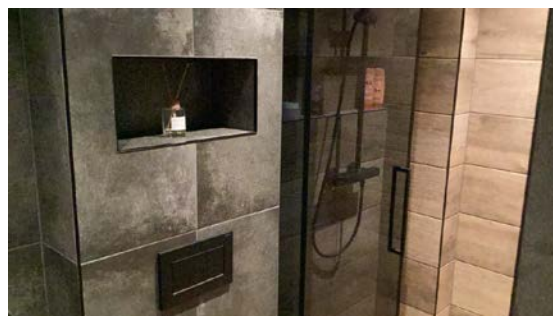
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flisene på gulvet er jevnt lagt, og overflaten er plan og viser ingen tegn til skade eller slitasje. Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort. Overflatene er robuste og lette å vedlikeholde, noe som gjør dem ideelle for daglig bruk. Vær oppmerksom på at gulvvarmen ikke er funksjonstestet.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og sveisemembran med ukjent dokumentasjon. Veggene er med våtromsplater med smøremembran, ifølge selger. Det foreligger ingen bildedokumentasjon.

Sluk: Ifølge selger ble sluket byttet ut i forbindelse med rehabiliteringen i 2022.

Membran/tettesjikt: Ifølge selger ble membranen skiftet ut i 2022, og selger skal ha dokumentasjon på dette, men har ikke klart å finne dokumentasjonen eller ettersendt den. Sveisemembran er mulig å se i sluket. Det er tydelig at gulvet er hevet, og det er lagt et nytt dekke/betong i forbindelse med oppgraderingen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å oppdrive dokumentasjon på membran om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sveisemembran

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir rikelig med oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning som sørger for god belysning ved daglig stell.

Toalettet er vegghengt, noe som gir et moderne og luftig uttrykk, samt gjør rengjøring enklere. Dusjområdet er adskilt med dusjvegger i herdet glass, som både beskytter mot vannsprut og bidrar til å holde resten av badet tørt. Dusjveggenes klare glass gir en åpen og romslig følelse i rommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Ventilasjon

For badet var det spesielt viktig å ha tilstrekkelig ventilasjon for å fjerne fuktighet og forhindre mugg og fuktskader. Byggeforskriftene krevde at det skulle være avtrekkskanaler for å sikre at fuktig luft kunne trekkes ut av rommet. I tillegg var det vanlig å ha en liten åpning eller "glippe" under baderomsdøra for å sikre god luftgjennomstrømming.

For denne leiligheten

Ventilasjon: Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk som automatisk aktiveres ved fukt. Denne løsningen avviker fra den opprinnelige løsningen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

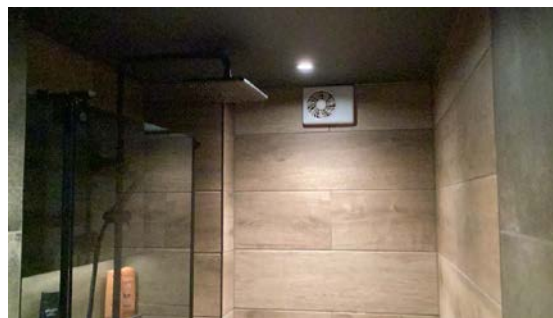
Det kan forekomme pålegg om å tilbakeføre den opprinnelige ventilasjonsløsningen på badet. Dette kan være nødvendig for å sikre at ventilasjonen oppfyller gjeldende forskrifter og standarder, samt for å unngå potensielle problemer med fukt og mugg. Det er derfor viktig å avklare dagens løsning med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle endringer gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslaget/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra badet. Dagens løsning må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget/sameiet før det eventuelt kan beholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Selger aksepterte ikke hulltaking. Selger er opplyst vedrørende utvidet ansvar ved evt. eierskifte.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med moderne og funksjonell kjøkkeninnredning fra Ikea med brunfarge, glatte fronter fra 2022. Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer, varmvannsbereider og pumpe.

Kjøkkenet har også et vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

I 2022 ble avtrekksviften byttet ut med en nyere type i forbindelse med rehabiliteringen. Boligen har en avtrekkskappe med kullfilter. Kjøkkenet ventileres via en veggventil og et vindu i stue/kjøkkenet. Avtrekkvifte ble funksjonstestet med paipir.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Løsningen avviker fra opprinnelig løsning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

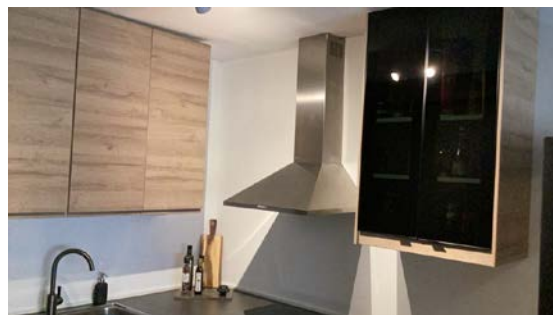
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger: Leiligheten er utstyrt med et rør-i-rør-system, hvor fordelingsskapet er plassert bak servantskapet på badet. Dette systemet gir enkel tilgang til vedlikehold og bidrar til å redusere risikoen for lekkasjer.

I forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2022, ble alle vannledningene inne i leiligheten skiftet ut, ifølge opplysninger fra selger. Dette innebærer at vannforsyningen nå fremstår som oppdatert og i samsvar med moderne standarder.

Det er også installert en stoppekran i soverommet, som sikrer rask avstenging av vann ved behov og gir økt trygghet mot potensielle vannskader. Kursfortegnelse på rør-i-rør systemet mangler.

Tilstandsrapport



stoppekran soveroomet

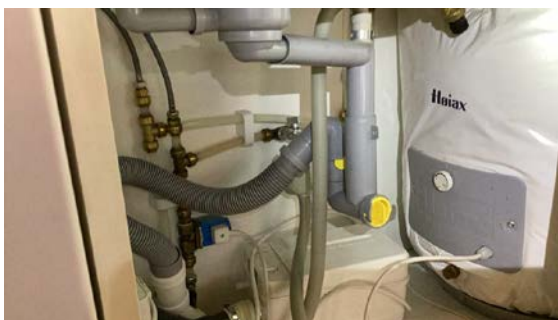
TG 1 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløpsstammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Avløpsledninger:

Leiligheten er utstyrt med et moderne avløpssystem, hvor løsningene er tilpasset for å sikre effektiv borttransportering av avløpsvann.

I forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2022 ble avløpsledningene inne i leiligheten skiftet ut, ifølge opplysninger fra selger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon:

Byggeforskriftene fra 1967 stilte krav til naturlig ventilasjon i boliger. Ventilert i vegger og vinduer skulle slippe inn frisk luft, mens avtrekkskanaler skulle trekke ut varm og fuktig luft fra rom som kjøkken, bad og vaskerom. For badet krevde forskriftene avtrekkskanaler for å sikre fjerning av fuktighet og forhindre mugg. Det var vanlig å ha en liten åpning eller "glippe" under baderomsdøra for å sikre god luftgjennomstrømning.

Slike bygg er ikke designet for å installere vifter eller mekanisk ventilasjon på grunn av at det er en felles sjakt for avtrekk for alle leilighetene. Ved å endre på ventilasjonsløsningen kan det skape utfordringer i andre boenheter. Før en eventuell installasjon av en slik løsning bør dette avklares med sameiet/borettslaget.

Spesifikt for denne leiligheten:

For denne leiligheten er den opprinnelige ventilasjonsløsningen ikke beholdt, da kjøkkenet ble flyttet til stuen i forbindelse med oppussingen. I stedet er det installert et kullfilter på kjøkkenet og en avtrekksvifte på badet, en løsning som avviker fra kravene i NS3600. Det er viktig å bemerke seg at dagens løsning avviker fra ventilasjonsløsningen i forhold til opprinnelig design og løsning.

Vurdering av avvik:

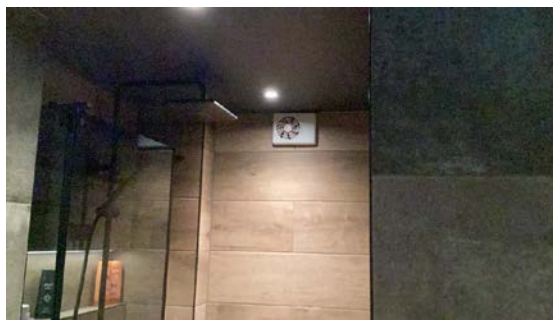
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget/sameiet har egne vedtekter som hindrer monteringen av mekanisk avtrekk fra rommet. Dagens tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget/sameiet før det eventuelt kan beholdes videre. Det kan forekomme pålegg om å tilbakeføre ventilasjonsløsningen til opprinnelig tilstand.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder: Det er installert en Høiax varmtvannsbereder fra 2022. Dette er en nyere modell som bidrar til energieffektiv oppvarming av vann og sikrer stabil tilgang til varmtvann i boligen.

Waterguard under oppvaskkum: Under oppvaskkummen er det montert en Waterguard, som er en automatisk lekkasjesikringsløsning. Denne løsningen stenger vanntilførselen automatisk ved eventuell lekkasje, noe som reduserer risikoen for vannskader og bidrar til økt sikkerhet og trygghet i boligen.

Dette oppsettet gir en moderne og funksjonell løsning som ivaretar både effektivitet og forebygging av potensielle skader. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av systemet for å sikre optimal funksjon.



! TG 1 Andre installasjoner

Avløppspumpe og avløpssystem: I forbindelse med oppussingen av leiligheten ble det installert en avløppspumpe som håndterer avløpsvann ved å pumpe det til leilighetens felles avløpssystem (innvendig). Hele avløpssystemet er kasset opp over kjøkkenet og til badet for å sikre en funksjonell løsning. Dette er en tilpasning som ikke var en del av den opprinnelige løsningen for leiligheten.

Det er viktig å merke seg at avløppspumpen krever regelmessig vedlikehold for å fungere optimalt og unngå eventuelle driftsproblemer. Det anbefales derfor at kjøper setter seg grundig inn i kravene til vedlikehold for denne typen system, og følger anbefalingene for jevnlig ettersyn og service.

Denne løsningen er funksjonell, men krever at brukeren har en forståelse for driften og vedlikeholdet av pumpen for å sikre lang levetid og pålitelighet.

Årstill: 2022 Kilde: Eier



pumpe

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens sikringsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Anlegget ble sist oppgradert 2022 av . Ifølge dokumentasjon er det AE Elektro og VVS AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnettlet ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

Ved inngangsdøren finnes det en porttelefon med videofunksjon for økt sikkerhet og bekvemmelighet.

Oppvarmingen skjer ved hjelp av elektriske ovner.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Elektrisk anlegg: Det er usikkerhet rundt når det elektriske anlegget ble oppgradert eller skiftet ut i sin helhet. Basert på observasjoner, inkludert tilstedeværelsen av automatiseringer, antas det at anlegget minst stammer fra 1990-tallet. Denne vurderingen er gjort ut fra synlige komponenter og tilgjengelig informasjon
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
AE Elektro & VVS AS
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Dersom oppvaskmaskinen, komfyren og vaskemaskinen brukes samtidig, kan det i noen tilfeller oppstå overbelastning av det elektriske anlegget. Dette er imidlertid svært sjeldent og krever vanligvis en kombinasjon av høy belastning fra alle apparatene samtidig over en viss tidsperiode. Moderne elektriske systemer er ofte dimensjonert for å håndtere slike scenarioer, men eldre anlegg eller anlegg med lavere kapasitet kan være mer utsatt for slike situasjoner.
For å minimere risikoen anbefales det å fordele bruken av apparatene ved behov. Dette bidrar til å redusere belastningen på det elektriske systemet og ivareta anleggets funksjonalitet over tid.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelsen er uoversiktlig med tanke på hva som tilhører denne enheten og ikke. Jeg anbefaler å rydde opp i kursfortegnelsen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1 stk. røykdetektorer er montert i taket. Det finnes også 1 brannslukningsapparater for seksjonen. Det er ukjent om røykdetektorene er seriekoblet til en felles brannpanel, eller om røykdetektorene i seksjonene i samme oppgang er seriekoblet.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse i

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Under befaringen kunne takstingeniøren ikke finne datoen på brannslukningsapparatet, men selger opplyser at apparatet kun er noen år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	41	3	10	54	
SUM	41	3	10		
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken	Bod i fellesarealer	Innglasset balkong

Kommentar

Bod i første etasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig 1-roms leilighet. Kjøkkenet flyttet ut til stuen. Brukes som 2-roms leilighet idag.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussingen av hele boligen. Inkludert bad og kjøkkenet er foretatt. Dokumentasjon er delvis komplett.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2025	Qasim Amjid Perveez	Takstingeniør
	Armend Ramadani	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	19		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sletteløkka 38 B

Hjemmelshaver

Ramadani Armend

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Grorud. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til sentrum med hyppig kommunikasjon med tog og buss. Umiddelbar nærhet til servicetilbud, handelssenter Grorud senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til fine tur- og rekreasjonsmuligheter

Adkomstvei

Eiendommen er tilgjengelig via offentlig vei eller gate. Det finnes private veier innenfor området som gir enkel tilgang til ulike deler av eiendommen. I tillegg er det parkeringsmuligheter for både beboere og besøkende.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplaner er ikke mottatt.

Om tomten

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Forkjøpsrett og styrets godkjenning gjelder ved kjøp av boligen. Vennligst se informasjon fra forretningsfører og vedtektene for mer detaljer.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: Vennligst se vedtektene og husordensreglene til Boligsameiet.

For informasjon om tinglyste servitutter og heftelser, se grunnbokutskriften.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 475 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Annet dokumentasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	
4	26.03.2025	
5	26.03.2025	
6	26.03.2025	
7	26.03.2025	
8	26.03.2025	
9	26.03.2025	
10	26.03.2025	
11	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK1093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Armend Ramadani

Sletteløkka 38b

0597 Oslo

07.06.2021

Garanti gjelder for rørlegger arbeid ifb. Med rehabilitering av bad på Sletteløkka 38b

Beskrivelse av arbeidet:

Vannet er hentet og tilkoblet fra eksisterende vannledning i huset. Videre er det fordelerskap med avstengningsventiler for varmt og kaldt vann. Derifra fordeler vannet seg til alle vannuttak samt vvb.

Vannet er lagt i Sanipex med veggbokser og avstengningkran for hvert vannuttak

Rør I rør systemet er lagt ihh. Til forskriften, og er byttbart ved en evt. Vann lekkasje.

Avløp :

Avløp og sluk er lagt nytt, og tilkoblet eksisterende bunnledning. Jeg Rafael Rodriguez i RC Rør A/S (org.924518839) bekrefter at arbeidet er gjort og gjennomført etter dagens standard og at lover og forskrifter er ivaretatt.

Takk for at De valgte RC RØR A/S

Mvh
Rørleggermester
Rafael Rodriguez
TLF:91893583
Email: post@rcror.no



Samsvarserklæring Samsvarserklæring med garanti

ELEKTROINSTALLATØR		OPPDRAKSGIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	AE Elektro&VVS AS	Firma/Navn:	Armend Ramadani
Kontaktperson:	Ulf Eriksson	Kontaktperson:	Armend Ramadani
Adresse:	Drøbakveien 46	Adresse:	Sletteløkka 38B
Postnr./ Sted:	1542 Vestby	Postnr./ Sted:	0597 Oslo
Telefon:	400 46 647	Telefon:	
E-post:	ulf@elektro-vvs.no	E-post:	armani_ramadani@hotmail.com

ORDRE			
Ordrenummer:		Kundenummer:	

ANLEGGSadRESSE:			
Firma/Navn:	Armend Ramadani		
Adresse:	Sletteløkka 38B	Hus nr:	Bokstav:
Postnr./ Sted:	0597 Oslo	SSB-nummer:	

ANLEGG-KONTAKTPERSON			
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:		E-post:	0

ANLEGGSBESKRIVELSE			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr:
Type anlegg:			
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 Utg:	<input type="checkbox"/> Annet Beskr:	
Nytt kjøkken med komfyrvakt. Ny kurs til ovn og oppvaskmaskin. Nytt bad med varmekabler, 1 speilpunkt med bryter, 1 stikk ved vask, 4 downlights. Nye stikk i stuen og sovrom			

Erklæring om samsvar skal følge §13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for og sikre at forskriftens krav er fulgt. Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR:	
Navn:	Ulf Eriksson
Dato:	27,06,2024
Signatur:	

STEMPEL:
 AE Elektro & VVS AS NO 932 218 232 MVA



Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

<p>Gode råd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for • Bruk kun godkjent utstyr • Tørk ikke tøy på elektriske ovner • Hold gardiner vekk fra elektriske ovner. • Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger. • Unngå koblingsklyser. • Unngå lange skjøteledninger. • Ikke utfør arbeid som krever person med fagkompetanse. • Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk. • Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning. • Slå av TV-apparatet med av/på knappen <p>Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!</p>	<p>Ikke la deg friste til å være "hobbyelektriker"</p> <p>Velger du å samarbeide med registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.</p> <p>Et godt elanlegg</p> <p>Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader, som skyldes "hobbyelektrikeren", skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.</p> <p>Dette gjør du for sikkerheten</p> <p>Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjører du en registrert elektroinstallatør, er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.</p> <p>Strøm er usynlig og nyttig, men farlig</p> <p>Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Men virkeligheten er dessverre ikke slik, mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på mange år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etterhvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.</p>	<p>Elulykker rammer</p> <p>tilsynelatende tilfeldig</p> <p>Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde elanlegget.</p> <p>Norge topper en statistikk vi ikke bør være stolte av!</p> <p>Statistikken viser at Norge ligger i verdenstoppen når det gjelder branner. Disse krever årlig 20 menneskeliv og koster dessuten samfunnet store beløp.</p> <p>Overspenningsvern</p> <p>Monteres i sikringsskapet. Sikrer elanlegg og elektrisk utstyr mot overspenning i elnettet, for eksempel under tordenvær.</p> <p>Mange boliger er sikret</p> <p>Er du blant dem som har sagt nei takk eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forholdsregler du bør ta, skal du ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!</p>
--	--	---

“Det er eier/bruker som er ansvarlig for den elektriske installasjonen i boligen. Eier/bruker plikter å holde installasjonen i orden”.



Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

ELEKTROINSTALLATØR		OPDRAGSGIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	AE Elektro&VVS AS	Firma/Navn:	Armend Ramadani
Kontaktperson:	Ulf Eriksson	Kontaktperson:	Armend Ramadani
Adresse:	Drøbakveien 46	Adresse:	Slettelekka 38B
Postnr./ Sted:	1542 Vestby	Postnr./ Sted:	0597 Oslo
Telefon:	400 46 647	Telefon:	
E-post:	ulf@elektro-vvs.no	E-post:	armani_ramadani@hotmail.com

ORDRE			
Ordrenummer:		Kundenummer:	

ANLEGGSadRESSE			
Firma/Navn:	Armend Ramadani		
Adresse:	Slettelekka 38B	Hus nr:	Bokstav:
Postnr./ Sted:	0597 Oslo	SSB-nummer:	

ANLEGG - KONTAKTPERSON			
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> annet	Telefon:
Navn:		E-post:	

Rapportens omfang	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel

Sjekkpunkt *)ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkninger for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for og planlegge Jordlingsanlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Kan du se bort i fra eventuelle risiko forbundet med installasjon av skult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Kan du se bort fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel				
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
* Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Anleggssikkerhet 2	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	
* Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
* Har du klart at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

RISIKOVURDERT AV:		EIER/BRUKER (ved behov):	
Navn:	Ulf Eriksson	Navn:	
Dato:	27.06.2024	Dato:	
Signatur:		Signatur:	



Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg

<input type="checkbox"/> Hele anlegget <input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:				
Visuell kontroll	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle gjennomføringer i brannvegger tettet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

KONTROLERT AV:	
Navn:	Ulf Eriksson
Dato:	27.06.2024
Signatur:	



Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg

ELEKTROINSTALLATØR		OPPDRAGSGIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	AE Elektro&VVS AS	Firma/Navn:	Armend Ramadani
Kontaktperson:	Ulf Eriksson	Kontaktperson:	Armend Ramadani
Adresse:	Drøbakveien 46	Adresse:	Slettelekka 38B
Postnr./ Sted:	1542 Vestby	Postnr./ Sted:	0597 Oslo
Telefon:	400 46 647	Telefon:	
E-post:	ulf@elektro-vvs.no	E-post:	armani_ramadani@hotmail.com

ORDRE			
Ordrenummer:		Kundenummer:	

ANLEGGSadRESSE:			
Firma/Navn:	Armend Ramadani		
Adresse:	Slettelekka 38B	Hus nr:	Bokstav:
Postnr./ Sted:	0597 Oslo	SSB-nummer:	

Rapportens omfang	
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:

Sjekkpunkter					
Risikovurdering	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Maling/prøving	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	VERDI
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsfordelere?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Deres ref.: 1009250025 . Vår ref.: 6530-1-015

Dato: 20.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Kolås B/S
Organisasjonsnr: 983632777
Seksjonseier: Ramadani, Armend
Medeier:
Leilighetsnummer: 015
Adresse: Sletteløkka 38 B, 0597 OSLO
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 89
Bnr. 19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Nemi Forsikring Asa- polisenummer 33577.4.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har en del parkeringsplasser og garasjer til utleie. Plassen følger ikke boligen ved salg. Tildeling av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.
12.05.2022: Sameiet har nærstående planer om å rehabilitere soilrørene. Det vil medføre et låneopptak på ca kr 6,6 mill. Med lang nedbetalingstid (30 år) vil ikke dette medføre så stor endring i husleien, Lånet vil bli fordelt etter brøk. Vaktmester og garasje/parkeringsansvarlig er Claus Kvasnes. E- post: claus.kvasnes@gmail.com. Vaktmesterkontoret har adresse 42E og er åpent hverdager mellom kl. 0700 og kl. 1500. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 02 50 69. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. På årsmøte ble det vedtatt at styret skal avvike eksisterende motorvarmere langs 38 og 40 siden for så å bruke denne strømkapasiteten til å etablere EL-Bil lading. Infrastrukturen dekkes av sameiet, ladeboks dekkes av el-bileiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60308115391
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo 13 785 587,00
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60308115405
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo 10 519 883,00
Innfrielsesdato: 31.12.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 038,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	150,00	
Balkong/terrasse lån	1 127,00	
Ringeklokker	200,00	
Kabel-tv	500,00	
Felleskostnader	2 061,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	401,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 863,-
Annen formue:	14 979,-
Gjeld:	191 043,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308115391
Restsaldo:	70 523,51
Kapitalkostnader:	1 309,60

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308115405
Restsaldo:	118 707,05
Kapitalkostnader:	3 519,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 189 230,56,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hans-Petter Mølsted Normann, e-post: kolas@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: kolas@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

KOPI

Oslo, den 12/10-62.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gar. 89, bnr. 12, Linnerud Leri, Kolås.

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Kolle Boligbyggelag, v/o.r.sakf. Jensen, Kreditkassen, Stortorget 7, Oslo.

Byggemelder

Rignes og Selvaag, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Ansvarende

Ingeniør Alv Selvaag, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Journalnr.

57/3346

Avsluttende synsforretning

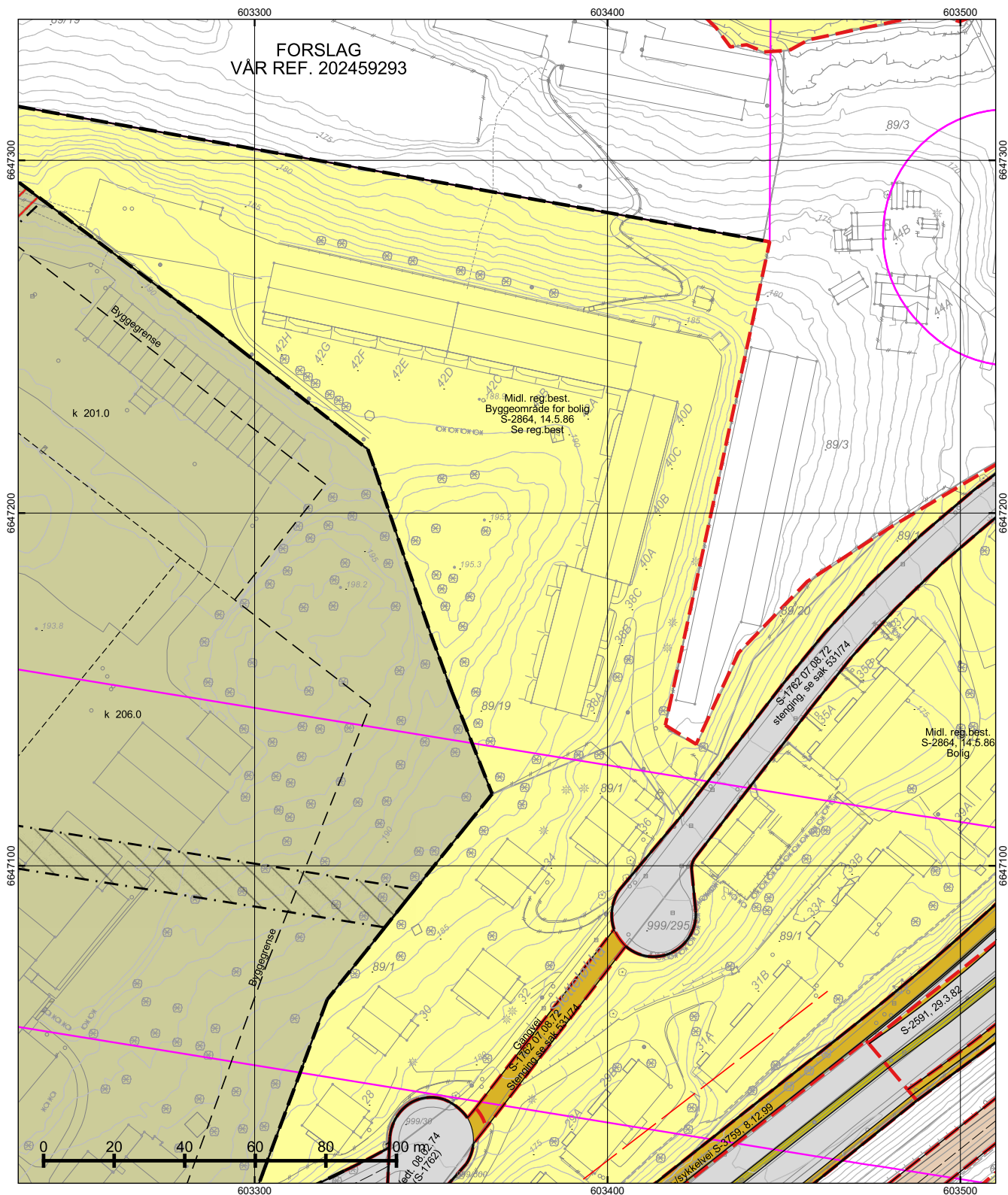
12/2-60.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

Distriktingeniør
H. Stangeland.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 19.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

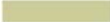
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende komunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 328014/ 86507975	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: SLETTEØKKA 38B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/19	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	4030 - Forlegning/leir
---	------------------------

	RpSikringSone
---	---------------

	RpSikringGrense
---	-----------------




	RpFareSone
---	------------

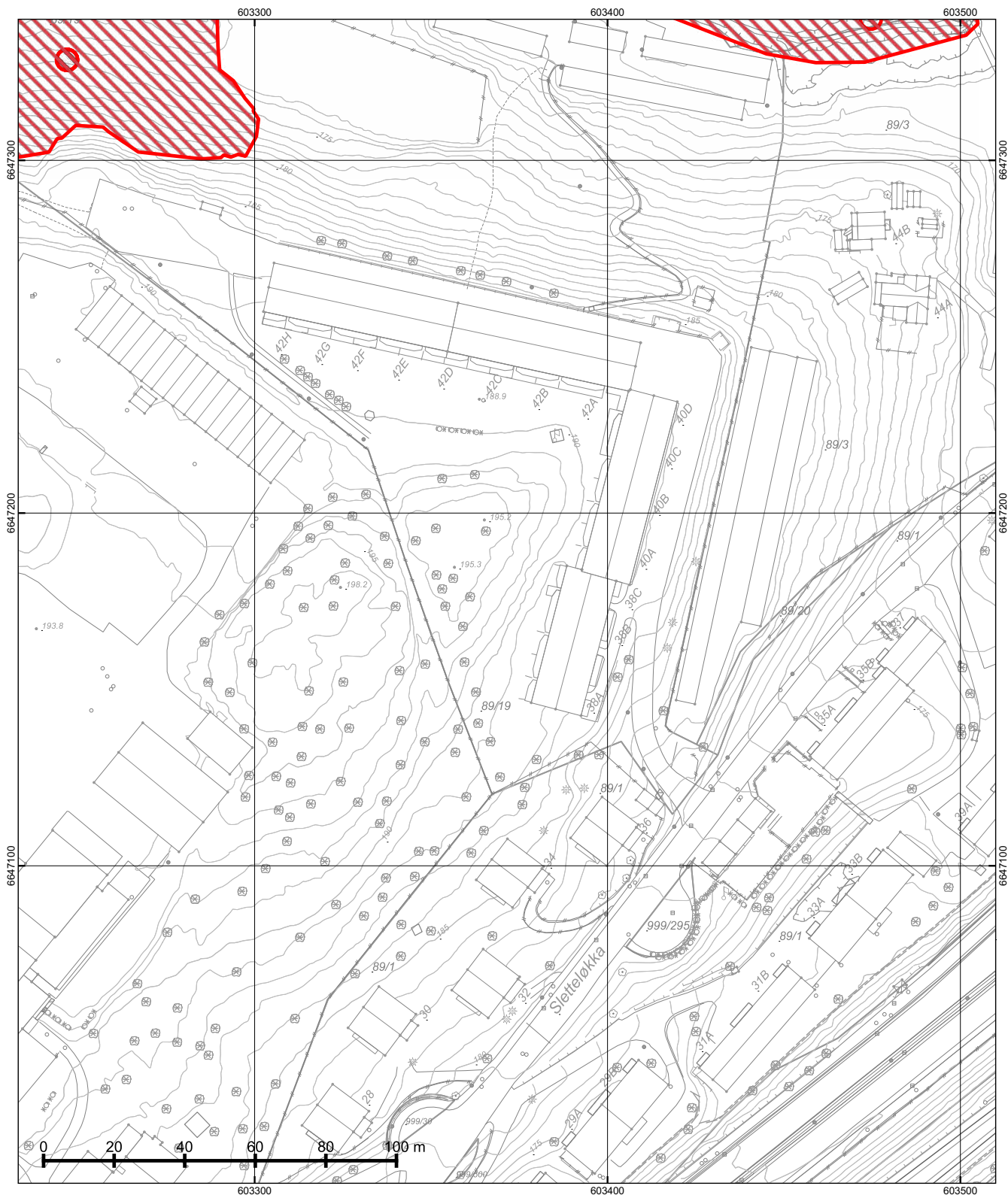
	RpFareGrense
---	--------------

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	912 - Grense for foreløpig plan
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	934 - Regulert trikkespor
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	RpRegulertHøyde
---	-----------------

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense

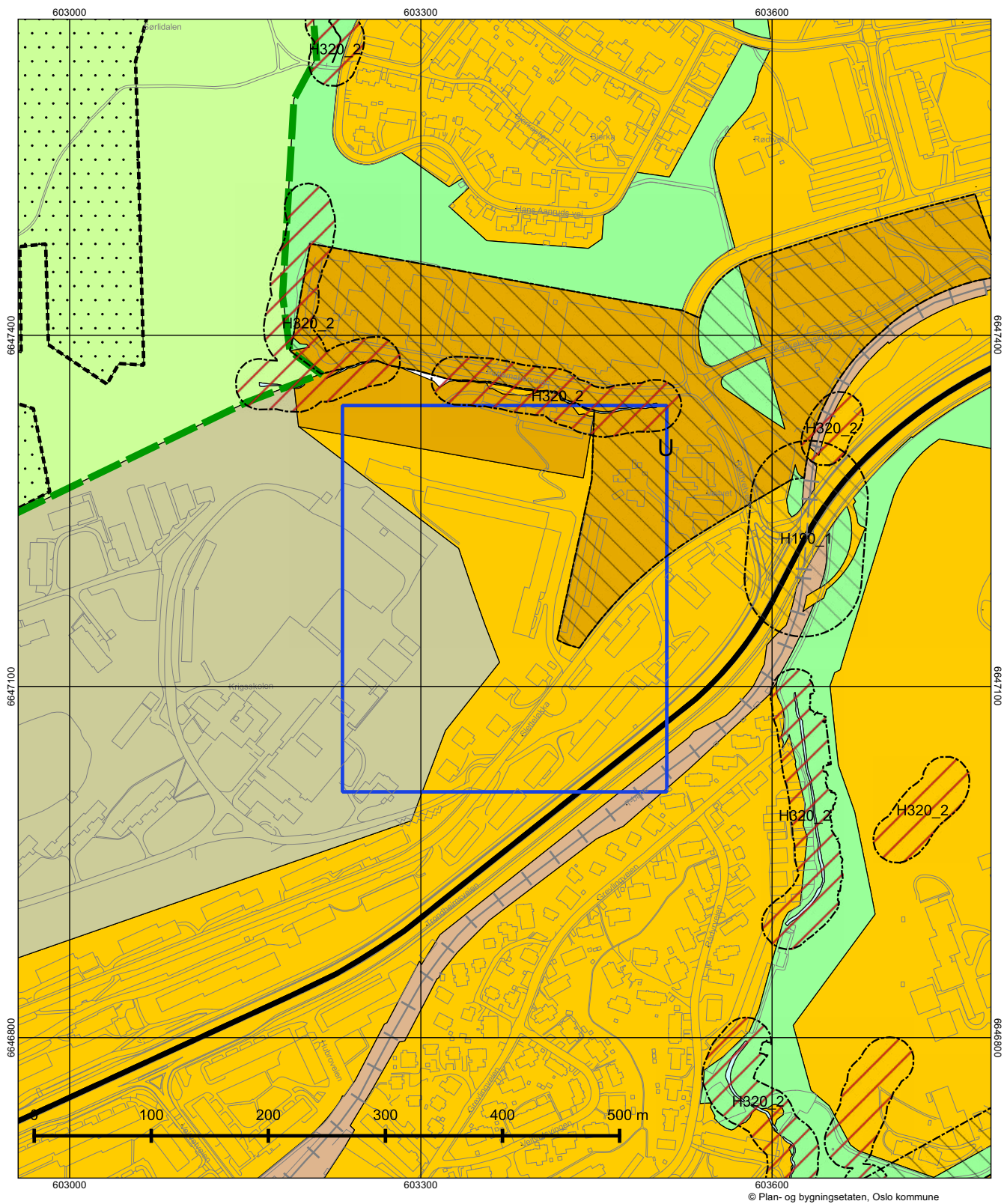


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 19.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 328014/ 86507975	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: SLETTEKKA 38B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/19	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 328014/86507975
 Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250025	
Selger 1 navn	
Armend Ramadani	
Gateadresse	
Sletteløkka 38B	
Poststed	Postnr
OSLO	0597
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AR

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vannet er hentet og tilkoblet fra eksisterende vannledning i huset. Videre er det fordelerskap med avstengningsventiler for varmt og kaldt vann. Derifra fordeler vannet seg til alle vannuttak samt vvb. Vannet er lagt i Sanipex med veggbokser og avstengningkran for hvert vannuttak Rør i rør systemet er lagt ihh. Til forskriften, og er byttbart ved en evt. Vann lekkasje. Avløp : Avløp og sluk er lagt nytt, og tilkoblet eksisterende bunnledning. Jeg Rafael Rodriguez i RC Rør A/S (org.924518839) bekrefter at arbeidet er gjort og gjennomført etter dagens standard og at lover og forskrifter er ivaretatt.

Arbeid utført av

RC Rør AS

Filer

[Garanti RC Rør AS Armend Ramadani.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

sveisemembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

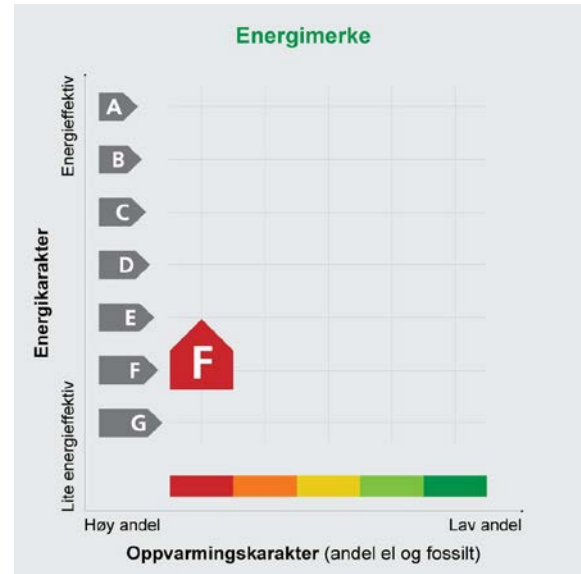
Document reference: 1009250025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Armend Ramadani	82ab9e97008b404d9d8ad 4a85a3eea0d82fdddfb	22.03.2025 13:26:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250025

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Sletteløkka 38 B
Postnr	0597
Sted	oslo
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	89
Bnr.	19
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1168724
Dato	24.08.2020



Innmeldt av	Ingrid Hedvig Bilben Brenden
-------------	------------------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



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"

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.

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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sletteløkka 38 B
Postnr/Sted: 0597 oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.08.2020 15:41:10
Energimerkenummer: A2020-1168724
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ingrid Hedvig Bilben Brenden

Gnr: 89
Bnr: 19
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sletteløkka 38B
0597 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal RazzaqTelefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre