



aktiv.

Vollaveien 33A, 0668 OSLO

Enderekkehus over 2 plan
Stor solrik terrasse | 4 soverom



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 176 690,-
Total ink omk.: Kr 6 966 690,-
Selger: Dina Jonika

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 125/132 kvm
Tomtstr.: 215 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 359
Gnr. 122, bnr. 135
Oppdragsnr.: 1009240009

Enderekkehus over 2 plan Stor solrik terrasse

Velkommen til visning i Vollaveien 33A. Et innholdsrikt enderekkehus med sentral beliggenhet på Alnabru. Boligen har en lettstelt tomt og uteplass. Boligen er over to plan og inneholder: 1.etg. Entre/VF, bad/wc, trappegang, vaskerom, soverom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse og hage, 2.etg. trappegang, stort flislagt bad/wc, 3 soverom, hvorav 1 med utgang til balkong.

Kort om boligen:

- *Enderekkehus over 2 plan
- *4 soverom
- *Nyoppusset kjøkken 2024
- *Bad overflateoppusset i 2025
- *Stor skjermet og solrik hage med terrasse
- *Peis
- *Moderniseringsbehov
- *God lagringsplass i innvendige boder, utvendig bod og garasje
- *Barnevennlig innerst i blindvei
- *Store flotte fellesarealer med lekeplass m.m.
- *Kort vei til buss (14 min til Oslo sentrum)
- *Rett v/ Alnabru senter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Budskjema	107

Om eiendommen

boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 3 m²

BRA totalt: 132 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entre/VF, bad/wc, trappegang, vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass, soverom, stue med utgang markterrasse og hage

BRA-e: 4 m² Garderobrom

2. etasje

BRA-i: 47 m² Trappegang, bad/wc, arbeidsrom, 3 soverom

BRA-b: 3 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

215 m²

Tomtebeskrivelse

Pen opparbeidet tomt med markterrasse, noe gressplen og noe busker og trær.

Boligen er forøvrig en del av et realsameie. Realsameiet har opparbeidet en lekeplass med sittegruppe m.m.

Beliggenhet

Boligen ligger i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til buss, barnehage, idrettsanlegg, nærbutikk, marka, m.m. Gangavstand til Alnabru handelssenter med diverse forretninger og servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser.

Tittutveien bussholdeplass ligger i nærheten av boligen, og har hyppige avganger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Smalvollskogen barnehage

Lohøgda barnehage

Skolekrets

Furuset skole 1-7 klasse

Granstangen skole 8-10 klasse

Offentlig kommunikasjon

Tittutveien busstopp (Rute 58, 66, 68 og 100)

Busstopp i Smalvollveien Rute 66 & 100)

Det er 14 minutter med buss (100) til Oslo sentrum

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1978 med støpt såle. Bindingsverk med utvendig stående beiset trepanel. Tidsriktig isolasjon fra byggeår.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår.

Det ble ikke registrert adkomst mulighet for inspeksjon av kaldtloft over deler av 2.etasje/loft.

Innhold

1. etasje:

Entre/VF, bad/wc, trappegang, vaskerom, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterasse og hage, soverom. Garderobrom.

2. etasje/loft:

Trappegang, bad/wc, arbeidsrom, 3 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.

Det følger forøvrig 1 utvendig bod og garasjeplass i garasjerekke.

Standard

1. etasje:

Vindfang/entré:

Vindfanget har laminat på gulv og det er god plass for å henge fra seg yttertøy og sko.

Garderobrom / Walk-in-closet:

Praktisk garderoberom med god garderobeløsning og lagringsplass.

Bad/wc:

Flislagt bad overflateoppusset i 2025 med nye fliser og nytt dusjgarnityr. Det er varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består av dusjnisje med glassvegg, samt servant med hvite skuffefronter, speil og overlyslampe.

Vaskerom:

Vaskerom med enkel standard. Innredningen består av eldre benkeskap uten dørfronter med rustfritt benkebeslag og integrert vaskekum samt ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Våtromsvinyl på gulv og malt våtromstapet på vegger.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med ny lys kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har lyse glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Det er ny integrert stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Det er laminat på gulv. Kjøkkenet har god plass til et frokostbord med stoler.

Stue:

Stor, trivelig stue med god plass til sofagruppe, tv-møbler og spisegruppe. Herfra er det utgang til hyggelig og skjermet markterasse.

Det er laminat på gulv.

Soverom:

Stort soverom med god plass til dobbeltseng m.m. Soverommet er opprinnelig del av stuen med peis og kan tilbakeføres til del av stue for de som ønsker dette. Det er laminat på gulv.

2. etasje:

Bad:

Flislagt baderom oppusset i ca 2012 med heldekkende servantbenk med to integrerte servanter og to ettgreps servantbatterier med underliggende servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyspunkt over servant.

Veggklosett. Hjørne boblebadekar med frontpanel og termostat blandebatteri.

Soverom I:

Hovedsoverom med god plass for dobbeltseng, nattbord og kommode m.m. Herfra er det utgang til vestvendt overbygd veranda på ca. 3 m².

Arbeidsrom:

Fra hovedsoverom er det tilgang til eget arbeidsrom. Fungerer idag perfekt som et hjemmekontor og lagringsrom.

Soverom II

Det er plass for dobbeltseng, kommode m.m.

Soverom II

Dette rommet er litt mindre og passer fint som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller liknende.

Det er god plass til seng, pult m.m.

Flater

Gulv:

1.etasje:

Fliser i bad, våtromsvinyl i vaskerom, vinylplater i garderoberom, forøvrig ny laminat (2024) i øvrige rom.

2.etasje:

Fliser i bad, belegg i trappegang, forøvrig laminatplater

Vegger:

1.etasje:

Fliser i bad, malt våtromstapet i vaskerom, malt panel i entre/VF, malte plater i garderoberom, malt tapet i trappegang, tapet og malt tapet i kjøkken, tapet og malte plater/panelplater i stue, teglstein, tapet og malte plater/panelplater i soverom.

2.etasje:

Fliser i bad, malt tapet/plater i trappegang, malte panelplater i ett soverom og arbeidsrom, forøvrig tapet og malte panelplater.

Himling:

1.etasje:

Malt panel i entre/VF og garderoberom, forøvrig malte plater.

2.etasje:

Malt glassfiberstrie i arbeidsrom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,36 m.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt.

Det vil være risiko for

stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større

nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplattung montert

på store deler av tomteområde på en side av huset.

Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form

av drenerende masser og drenerør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til ca 93 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.

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

Naturlig avrenning fra balkong mellom trebord på gulv.

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

Anbefalte tiltak

Rekkverk har stedvis større åpninger mellom horisontale trebord som lett kan benyttes som stigtrinn for

barn, det anbefales og utbedre forholdet med tanke på fallsikring.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1978 og 1990 har nådd godt over halvparten av forventet

funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing,

oppsprekking i trevirke og utvendig råteskadet.

Sprekkdannelser i ett felt av farget glass på innside av vindu i trappegang i 1.etasje.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra 1978 og 1990 bør påregnes å montere nye i nær fremtid.

Taktekking

Oppsummering

Taket er kun besikket fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak.

TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein fra byggeår samt stedvis mosedannelser på takstein

og at beslag rundt takhatter er stedvis preget av avflassing.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av takstein, underliggende tettesjikt og sløyfer/lekter bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at pipestokk/pipemur er innkledd i begge etasjeplan og derfor ikke mulig å inspisere.

Spjeldet lar seg ikke åpne/lukke på grunn av at grep er løst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at håndløper ikke er festet tilfredstillende til vegg, lysåpning mellom trappetrinn

er målt til mellom 13,5-14,0 cm. (over 10 cm), lysåpning mellom rekkverksbord er målt til ca 15,5 cm (over 10 cm) og at rekkverkshøyden er målt fra topp ytterkant inntrinn til topp rekkverk til ca 87 cm (under 90 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste håndløper bedre til vegg samt å utbedre øvrig nevnte forhold med tanke på fallsikring.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen og reduksjonsventil er montert i benkeskap i vaskerom.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Defekt manometer til reduksjonsventil på vanninntak i vaskerom.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av

registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år,

at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999, at det ikke er

oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet og funksjonsfeil ved at reguleringshjul til termostat for

varmekabler i bad i 2.etasje er defekt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.

Anbefalte tiltak

Bedre ventiler og luftutskiftning i leiligheten bør etableres.

Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer

fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent

løsning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg til dusjsonen i trappegang, det ble ikke registrert indikasjoner på

fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å

registrere symptomer på avvik.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på sprekkdannelser og knust glass i dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang, at baderomsdør i 1.etasje er preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av svelling, enkelte slarkete dørgrep, funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og at eldre foldedør til arbeidsrom er dels defekt og ikke mulig å lukke.

Forhold som har fått TG3:

Yttervegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at utvendig beiset trepanel fra byggeår er stedvis preget av aldring, avflassing, sprekkdannelser, lokalt råteskadet og antatt muggsoppdannelser. Oppgraderinger må påregnes.

TG-3 er satt med tanke på at vindskier mot nedre del av tak utstikk er vesentlig råteskadet og må monteres nye.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår er preget av aldring, bruksslitasje, frostsprengning i vertikale skjøter. Funksjonsfeil ved at enkelte takrenner er gjenngrodde. Takrenner og nedløpsrør anbefales å montere nye i sammenheng med omtrekking av tak. Med tanke på alder bør lokale skader og lekkasjer påregnes i nær fremtid.

Det anbefales i større grad et brutt avløp mellom nedløpsrør og dreneringsrør ført opp fra terreng. Dette for

i større grad å unngå frostsprengning av vertikale skjøter i nedløpsrør fra takrenner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere nye takrenner og nedløpsrør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i:

1.etasje:

Trappegang, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

2.etasje/ioft:

Arbeidsrom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at rekkehuset har

vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak.

TG-3 er satt med tanke på oppgitt skjevhet i to soverom med skjevheter over 2,0 cm på 2 m lengde.

TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm.

Underliggende estimert utbedringskostnad er satt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

Oppsummering

Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser (veggfliser fra 2025) samt nytt sanitærutstyr i senere tid, ukjent år.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Sanitærutstyr i bad i 1.etasje:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Klosett. Fastmontert dusjvegg av herdet

glass og forheng samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

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

Bompuss under en gulvflis i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1978, samt at gulvsluk ikke

var mulig å besiktige på grunn av overliggende fiberduk og påført silikonmasse rundt overkant gulvsluk

som ikke er utført i henhold til faglig standard.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Våtromsvinyl på gulv og malt våtromstapet på vegger.

Innredning:

Eldre, dels defekt benkeskap uten dørfronter med rustfritt benkebeslag og integrert vaskekum samt

ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Tilfredstillende fall mot gulvsluk i vaskerom.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Utstyr og innredninger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at skyvedørsgarderobe i ett soverom er dels defekt, at terrassebord på

treplattung har stedvis løftet seg og er dels løse, stedvis større og varierende åpninger mellom terrassebord

og at tett tregjerde rundt markterrasse og treplattung er preget av aldring og har behov for

oppgradering/rens/beis.

TG-3 er satt med tanke på at manuellstyrte markiser foran to soveromsvinduer og stuevindu er vesentlig

preget av bruksslitasje, aldring og at markiseduker er å anse som defekte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere markiser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje medfølger.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling.

Diverse

Det tilkommer kr 7.000,- pr. år for drift av uteområder, snømøking osv.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler bad.

Det er åpen peis i eldre stuedel/soverom.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 790 000

Kommunale avgifter

Kr 19 517

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 544 771

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 870 128

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 359 i Oslo kommune. Gårdsnummer 122, bruksnummer 135 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:

301/122/359:

18.07.1978 - Dokumentnr: 15625 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:122 Bnr:135

18.07.1978 - Dokumentnr: 15625 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:122 Bnr:135

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.09.1979

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

169 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 790 000))

171 080,- (Omkostninger totalt uten boligkjøperforsikring)

6 959 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 690

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport fra takstmann.

Egenerklæring selger.

Energiattest.

Ferdigattest.

Reguleringskart med bestemmelser.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visning kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. 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

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Ansvarlig megler

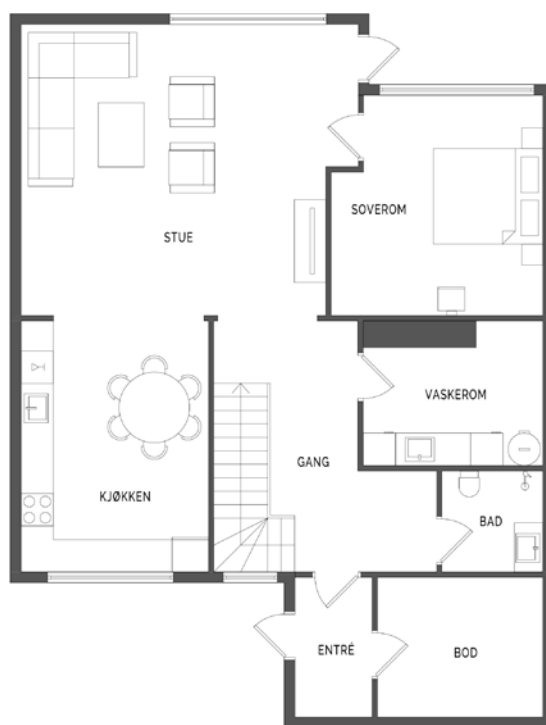
Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

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

Salgsoppgavedato

26.04.2025

Plantegning 1 etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Stuen



Romslig stue med godt lysinnslipp



Stuen er av god størrelse og har plass til stor sofagruppe, tv-møbler m.m.

Kjøkken



Det er nytt kjøkken i 2025



Kjøkkenet har godt med skaplass

Terrasse



Fra stuen kommer du ut til en stor solrik terrasse med god plass til sittegruppe, grill m.m.



Den store markterrassen har gode solforhold og er godt skjermet for innsyn



Det er utgang fra markterrassen og ut til grønne fellesarealer



Det er god med oppbevaringsplass i utebod

Soverom 1 etasje



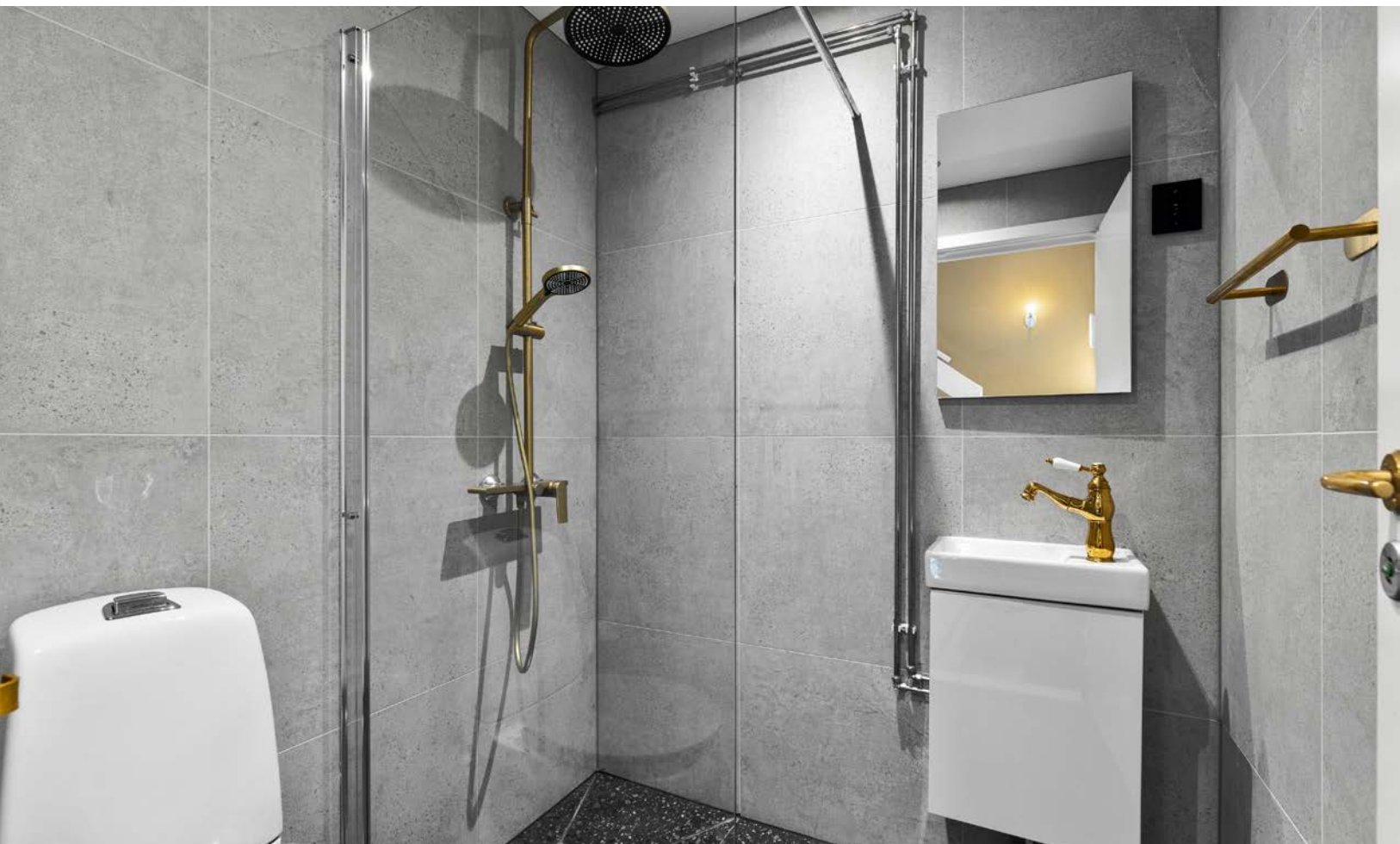
Soverom i 1 etasje har god plass til dobbeltseng, nattbord m.m.



Soverommet i 1 etasje kan omgjøres tilbake til en del av stuen for den som ønsker en større stue.

Baderom 1 etasje

Baderommet har flislagt dusjhjørne,
gulvstående wc og servant med underskap.



Bod 1 etasje



Garderobrom med praktisk garderobeløsning fra IKEA (Pax)

Entré



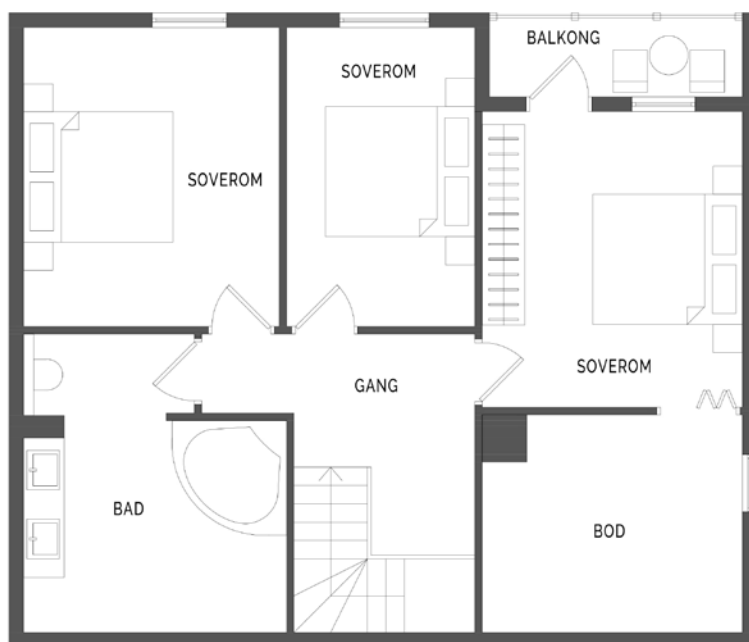
I yttergangen er det plass til noe oppheng av yttertøy

Trappegang



Romslig trappegang

Plantegning 2 etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Hovedsoverom 2 etasje



Stort hovedsoverom i 2 etasje med utgang til egen balkong



Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Balkong 2 etasje



Det er egen balkong i tilknytning til hovedsoverrommet. Det er plass til en liten sittegruppe.



Utsikt fra balkongen og over grønne fellesarealer.

Walk-in-closet



Arbeidsrom evt. walk-in-closet med tilgang fra hovedsoverom.

Soverom II

2 etasje



Soverom III er av god størrelse og har fint lysinnslipp. Alle soverommene ligger skjermet til



Det er god plass til dobbeltseng, skap m.m.

Soverom III

2 etasje



Soverom II er av god størrelse og har plass til dobbelseng m.m.

Baderom 2 etasje



Hjørne boblebadekar med frontpanel og termostat blandebatteri.



Baderommet er meget delikat med flott boblebadekar, servant med underskap og veggengt wc.

Inngangspartiet



Her kan det opparbeides flere sittegrupper hvis ønskelig.



Hyggelig inngangsparti med noe grøntareal

Vedlegg

Vollaveien 33A 0668 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

BRA: 129 m²

BRA-i: 125 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13140>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at utvendig beiset trepanel fra byggeår er stedvis preget av aldring, avflassing, sprekkdannelser, lokalt råteskadet og antatt muggsoppdannelser. Oppgraderinger må påregnes.

TG-3 er satt med tanke på at vindskier mot nedre del av tak utstikk er vesentlig råteskadet og må monteres nye.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår er preget av aldring, bruksslitasje, frostsprengning i vertikale skjøter. Funksjonsfeil ved at enkelte takrenner er gjenngrodde. Takrenner og nedløpsrør anbefales å montere nye i sammenheng med omtrekking av tak. Med tanke på alder bør lokale skader og lekkasjer påregnes i nær fremtid.

Det anbefales i større grad et brutt avløp mellom nedløpsrør og dreneringsrør ført opp fra terreng. Dette for i større grad å unngå frostsprengning av vertikale skjøter i nedløpsrør fra takrenner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere nye takrenner og nedløpsrør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i:

1.etasje:

Trappegang, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

2.etasje/loft:

Arbeidsrom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at rekkehuset har vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak.

TG-3 er satt med tanke på oppgitt skjevhet i to soverom med skjevheter over 2,0 cm på 2 m lengde.

TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm.

Underliggende estimert utbedringskostnad er satt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

Oppsummering

Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser (veggfliser fra 2025) samt nytt sanitærutstyr i senere tid, ukjent år.
Plast gulvsluk fra ca 1978.

Sanitærutstyr i bad i 1.etasje:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Klosett. Fastmontert dusjvegg av herdet glass og forheng samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

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

Bompuss under en gulvflis i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm.
Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1978, samt at gulvsluk ikke var mulig å besiktige på grunn av overliggende fiberduk og påført silikonmasse rundt overkant gulvsluk som ikke er utført i henhold til faglig standard.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Våtromsvinyl på gulv og malt våtromstapet på vegger.

Innredning:

Eldre, dels defekt benkeskap uten dørfronter med rustfritt benkebeslag og integrert vaskekum samt ettgreps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Tilfredstillende fall mot gulvsluk i vaskerom.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Utstyr og innredninger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at skyvedørgarderobe i ett soverom er dels defekt, at terrassebord på treplattning har stedvis løftet seg og er dels løse, stedvis større og varierende åpninger mellom terrassebord og at tett tregjerde rundt markterasse og treplattning er preget av aldning og har behov for oppgradering/reis/beis.

TG-3 er satt med tanke på at manuellstyrte markiser foran to soveromsvinduer og stuevindu er vesentlig preget av bruksslitasje, aldning og at markiseduker er å anse som defekte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere markiser.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplattung montert på store deler av tomteområde på en side av huset.

Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drensør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til ca 93 cm. Dagen forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.

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

Naturlig avrenning fra balkong mellom trebord på gulv.

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

Anbefalte tiltak

Rekkverk har stedvis større åpninger mellom horisontale trebord som lett kan benyttes som stigtrinn for barn, det anbefales og utbedre forholdet med tanke på fallsikring.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1978 og 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing, oppsprekking i trevirke og utvendig råteskadet.

Sprekkdannelser i ett felt av farget glass på innside av vindu i trappegang i 1.etasje.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra 1978 og 1990 bør påregnes å montere nye i nær fremtid.

Taktekking

Oppsummering

Taket er kun besiktiget fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak.

TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein fra byggeår samt stedvis mosedannelser på takstein og at beslag rundt takhatter er stedvis preget av avflassing.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av takstein, underliggende tettesjikt og sløyfer/lekter bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at pipestokk/pipemur er innkledd i begge etasjeplan og derfor ikke mulig å inspisere.

Spjeldet lar seg ikke åpne/lukke på grunn av at grep er løst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at håndløper ikke er festet tilfredstillende til vegg, lysåpning mellom trappetrinn er målt til mellom 13,5-14,0 cm. (over 10 cm), lysåpning mellom rekkverksbord er målt til ca 15,5 cm (over 10 cm) og at rekkverkshøyden er målt fra topp ytterkant inntrinn til topp rekkverk til ca 87 cm (under 90 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste håndløper bedre til vegg samt å utbedre øvrig nevnte forhold med tanke på fallsikring.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen og reduksjonsventil er montert i benkeskap i vaskerom.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Defekt manometer til reduksjonsventil på vanninntak i vaskerom.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999, at det ikke er oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet og funksjonsfeil ved at reguleringshjul til termostat for varmekabler i bad i 2.etasje er defekt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.

Anbefalte tiltak

Bedre ventiler og luftutskiftning i leiligheten bør etableres.

Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg til dusjsone i trappegang, det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at korkfliser i entre/VF er preget av bruksslitasje og stedvis lokale ujevnheter som antatt skyldes svelling. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på sprekkdannelser og knust glass i dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang, at baderomsdør i 1.etasje er preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av svelling, enkelte slarkete dørgrrep, funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og at eldre foldedør til arbeidsrom er dels defekt og ikke mulig å lukke.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under hjørne boblebadet. Det ble forsøkt på befaringssdag å hekte av frontpanel til boblebadet for å få en bedre tilkomst til gulvsluk, men undertegnede lyktes ikke med dette.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen var ikke tilgjengelig for innvendig besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å besiktige garasjeplassen innvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dina Jonika**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vollaveien 33A, 0668 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	122	Bruksnr:	359	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er preget av en enkel og utidsmessig standard.

Rekkehus i to etasjer beliggende til internvei. Adkomst til boligen via internvei fra Vollaveien.
Kommunalt vann og avløp.

Det følger en garasje plass i rekke med boligen. Garasjene er antatt oppført i ca 1978. Garasjen har vippeport fra byggeår. Garasjeplassen var ikke innvendig tilgjengelig for besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel.

Rekkehuset er oppført med støpt såle. Bindingsverk med utvendig stående beiset trepanel.
Tidsriktig isolasjon fra byggeår.
Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltakkkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra byggeår.
Det ble ikke registrert adkomst mulighet for inspeksjon av kaldtloft over deler av 2.etasje/loft.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	78	4	0	0
2. etasje/loft	47	47	0	0	3
Totalt m²	129	125	4	0	3

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	53	47	6
Totalt m²	53	47	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	72	6	Entre/VF, bad/wc, trappegang, vaskerom, åpent kjøkken med spise plass, stue med utgang treplating, soverom.	Garderobesrom.
2. etasje/loft	47	47	0	Trappegang, bad/wc, arbeidsrom, 3 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.	
Totalt m²	125	119	6		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte interne bruksareal følger en åpen utebod på ca 4,1 m² med adkomst fra hage.
Uteboden er oppført med en enkel åpen standard hvor det bl.a ikke er montert dør.

Areal beskrevet under ALH (areal med lav himlingshøyde) er målt i definert arbeidsrom (ca 2,5 m²) og i bad/wc (ca 3,7 m²) i 2.etasje, som til sammen er oppgitt til 6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Drenering fra antatt byggeår.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at terreng rundt boligen er i vesentlig grad tilnærmet flatt. Det vil være risiko for stedvis vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen ved større nedbørsmengder. Det var ikke mulig å få et tilfredstillende inntrykk av fallforhold under treplating montert på store deler av tomteområde på en side av huset. Det er antatt etablert drenefunksjonelle løsninger under støpt såle og eventuelt rundt byggmassen i form av drenerende masser og drenerør i grunnen. Funksjonsevnen etter 47 år i terreng vil antatt være vesentlig redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere i hvilken grad avrenning fra terreng rundt boligen fungerer når det er sesong/nedbør for dette.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Det ble ikke registrert avvik utover stedvis noe skjevheter i gulv som skyldes antatt setninger i grunnen og som ikke ansees som unormalt i henhold til alder.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur/støpt såle er ikke synlig for kontroll.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkongen på ca 2,9 m2. Balkongen er oppført i beiset trevirke med trebord på gulv montert med større glipper/avstand mellom gulvbord, understøttet av trebjelker samt trekkverk i front. Det ble målt en skjevhet/høydeforskjell på balkonggulv i lengderetning på ca 1,5 cm.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyde er målt til ca 93 cm. Dagen forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Naturlig avrenning fra balkong mellom trebord på gulv. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk har stedvis større åpninger mellom horisontale trebord som lett kan benyttes som stigtrinn for barn, det anbefales og utbedre forholdet med tanke på fallsikring.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2+1 lags glass i entre/VF fra 1990. Forøvrig 2-lags isolerglass vinduer fra 1978, bortsett fra ett 2-lags isolerglass vinduer fra 2002 i kjøkken montert i vindusramme fra byggeår. 2-lags isolerglass vinduer fra 1978 i balkongdør og i dør til markterrasse/hage. Ett vindu i trappegang i 1.etasje har montert farget glass. Luftespalter er montert i vindusrammer bortsett fra i entre/VF og arbeidsrom. Åpne/lukke funksjon til spjeld foran luftespalter fungerer stedvis dårlig. Ytterdør i entre/VF fra byggeår, utført i trevirke, døren er ikke brannklassifisert (B30). Døren har sikkerhetslås og elektronisk lås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se beskrivelse for årstall i overliggende pkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1978 og 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke samt at enkelte vindusrammer er preget av malingavflassing, oppsprekking i trevirke og utvendig råteskadet. Sprekkdannelser i ett felt av farget glass på innside av vindu i trappegang i 1.etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fra 1978 og 1990 bør påregnes å montere nye i nær fremtid.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Utvendig beiset trepanel fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-3
TG-2 er satt med tanke på at utvendig beiset trepanel fra byggeår er stedvis preget av aldring, avflassing, sprekke-dannelser, lokalt råteskadet og antatt muggsoppdannelser. Oppgraderinger må påregnes. TG-3 er satt med tanke på at vinds kier mot nedre del av tak utstikk er vesentlig råteskadet og må monteres nye.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Taket er oppført med tresperrer som bærekonstruksjon med synlige underliggende malte gipsplater. Det ble ikke registrert adkomst mulighet for inspeksjon av kaldtloft over deler av 2.etasje/loft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Sorte, metall takrenner og nedløpsrør fra byggeår er preget av aldring, bruksslitasje, frostsprengning i vertikale skjøter. Funksjonsfeil ved at enkelte takrenner er gjenngrødde. Takrenner og nedløpsrør anbefales å montere nye i sammenheng med omtrekking av tak. Med tanke på alder bør lokale skader og lekkasjer påregnes i nær fremtid. Det anbefales i større grad et brutt avløp mellom nedløpsrør og dreneringsrør ført opp fra terreng. Dette for i større grad å unngå frostsprengning av vertikale skjøter i nedløpsrør fra takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere nye takrenner og nedløpsrør.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Taket ble kun besiktiget på en side fra terreng mot gate. Det var ikke adkomstmulighet til tak i form av fremlagt stige på befaringsdag.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taket er tekking med betong takstein fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er kun besiktiget fra terreng på grunn av mangel på stige for ankomst til tak.	
TG-2 er satt med tanke på alder på betong takstein fra byggeår samt stedvis mosedannelser på takstein og at beslag rundt takhatter er stedvis preget av avflassing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av takstein, underliggende tettesjikt og sløyfer/lekter bør påregnes i nær fremtid.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ukjent om takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser. I henhold til original snitt tegning av huset fremkommer det en takvinkel på ca 25 grader. Det er ikke montert snøfangere på tak. Felestige er montert på taket.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Skjevheter/høydeforskjell målt ved enkel laser nivellering av gulv i: 1.etasje: Trappegang, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. 2.etasje/loft: Arbeidsrom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, ca 2,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Det er ikke registrert forhold i boligen som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover at rekkehuset har vært utsatt for setninger i grunnen eller har behov for tiltak. TG-3 er satt med tanke på oppgitt skjevhet i to soverom med skjevheter over 2,0 cm på 2 m lengde. TG-2 er satt med tanke på rom med oppgitt skjevhet mellom 1,0 - 2,0 cm. Underliggende estimert utbedringskostnad er satt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Leca elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis montert i soverom, tidligere del av stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at pipestokk/pipemur er innkledd i begge etasjeplan og derfor ikke mulig å inspisere. Spjeldet lar seg ikke åpne/lukke på grunn av at grep er løst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Lyse, glattlakkerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitvarer er ikke funksjonstestet. Dør til oppvaskmaskin er påført lys gløttlakkert front som er montert med lim. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke etablert. Det er ikke montert laminatbelegg på ende av to benkeplater, forholdet anbefales å utbedre. Laminat benkeplate er skjøtet på en lengeretning. Det er montert tape/belegg over skjøt. Forøvrig vurderes kjøkkeninnredningen å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner, bortsett fra noe bruksslitasje på enkelte fronter og skade på metall dørrfront til oppvaskmaskin lokalt. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, montert ny i 2025.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilator. Fleksibelt avtrekksrør mellom ventilator og ventilasjonskanal i tak er godt synlig.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at del av opprinnelig stue er ombygget til soverom samt at opprinnelig dusjbad og wc-rom i 2.etasje er ombygget til ett større bad/wc. Nevnte forhold er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Vollaveien 33A. Bygningens art: Nybygg. Datert 14.03.1983. Ferdigattest - Vollaveien 33A. Arbeidets art: Innkledning av vindfang, nytt dørparti. Datert 08.02.1982.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2024. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp fra byggeår med åpne opptrinn, belegg er montert på inntrinn med metall lister på ytterkant av inntrinn. Malt rekkverk samt malt håndløper som rundstokk montert på vegg. Bredde på trapp målt på innside av trappevanger er ca 82 cm, samt bredde i trappeløp målt fra vegg til innside rekkverk på ca 87 cm. Krav til bredde i trappeløp med vinkel utforming i henhold til dagen byggt teknisk forskrift er 90 cm.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at håndløper ikke er festet tilfredstillende til vegg, lysåpning mellom trappetrinn er målt til mellom 13,5-14,0 cm. (over 10 cm), lysåpning mellom rekkverksbord er målt til ca 15,5 cm (over 10 cm) og at rekkverkshøyden er målt fra topp ytterkant inntrinn til topp rekkverk til ca 87 cm (under 90 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å feste håndløper bedre til vegg samt å utbedre øvrig nevnte forhold med tanke på fallsikring.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er i vesentlig grad fra byggeår bortsett fra synlige avløpsrør i kjøkken og begge bad fra senere tid, ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det ble ikke registrert stakeluke på avløpsopplegget innvendig i boligen. Staking av avløpsrør kan normalt skje fra innvendig tilgjengelig avløpsrør eller gulvsluk. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved gulvsluket i 1.etasje. Det registreres noe sen avrenning fra enkelte tappesteder. Forholdet anbefales å utbedre.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Badet i 2.etasje er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med integrert fordelingskap i vegg i badet. Det er montert plast vannrør som skjult rørføring i forbindelse med bad i 2.etasje samt i benkeskap i kjøkken i senere tid. Forøvrig er det montert synlige kobberrør fra byggeår og senere tid, stedvis forkrommede kobberrør montert på vegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran i boligen og reduksjonsventil er montert i benkeskap i vaskerom. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeåret og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Defekt manometer til reduksjonsventil på vanninntak i vaskerom. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad fra senere tid. Halogen downlight belysning i begge bad, stue og soverom i 1.etasje fra senere tid. Sikringsskapet er plassert i trappegang i 1.etasje med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og begge bad er oppgradert i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år, at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999, at det ikke er oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet og funksjonsfeil ved at reguleringshjul til termostat for varmekabler i bad i 2.etasje er defekt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Separat varmtvannsbereder på antatt ca 200 liter, montert i rom med gulvsluk. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad i 1.etasje, vaskerom samt gjennom en avtrekksventil i bad i 2.etasje. Elektrisk avtrekksvifte er montert mot en avtrekksventil i bad i 2.etasje. Det er ikke montert avtrekksventil tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken. Det er etablert tilluftsentiler gjennom yttervegg i entre/VF og garderobesrom, forøvrig er det ikke montert tilluftventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusrammer bortsett fra i arbeidsrom og entre/VF.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering og luftutskiftning i leiligheten bør etableres.	

6.21 Våtrom: Bad/wc i 1.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	
TG-3	
Badet er pusset opp med nye gulv- og veggfliser (veggfliser fra 2025) samt nytt sanitærutstyr i senere tid, ukjent år. Plast gulvsluk fra ca 1978. Sanitærutstyr i bad i 1.etasje: Porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap. Klosett. Fastmontert dusjvegg av herdet glass og forheng samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone. Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Bompuss under en gulvflis i dusjsone. Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller stedvis ikke krav til 1:50 fall. Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. TG-3 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1978, samt at gulvsluk ikke var mulig å besiktige på grunn av overliggende fiberduk og påført silikonmasse rundt overkant gulvsluk som ikke er utført i henhold til faglig standard.	

Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt må påregnes i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.22 Våtrom: Bad/wc i 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fiser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er ombygget i senere tid, ukjent år med bl.a antatt nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Del av baderomsgulv er i tilnærmet vater. Fall mot gulvsluk i del av bad med hjørne boblebadekar antas tilfredstillende. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende måling av fall mot gulvsluk under hjørne boblebadekar.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-IU**

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av gulvsluk plassert under hjørne boblebadekar.

Det ble forsøkt på befaringsdag å hekte av frontpanel til boblebadekar for å få en bedre tilkomst til gulvsluk, men undertegnede lyktes ikke med dette.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servantbenk med to integrerte servanter og to ettgreps servantbatterier med underliggende servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyspunkt over servant. Veggklosett. Hjørne boblebadekar med frontpanel og termostat badebatteri for innbygging. Dysene i boblebadekar ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon med to avtrekksventiler i badet hvorav en er påført elektrisk avtrekksvifte.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-2**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg til dusjonen i trappegang, det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabilitering/ombygging av badet.

6.23 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtromsvinyl på gulv og malt våtromstapet på vegger.

Innredning:

Eldre, dels defekt benkeskap uten dørfronter med rustfritt benkebeslag og integrert vaskekum samt ettgreps blandeblender. Opplegg vaskemaskin.

Plast gulvsluk fra ca 1978.

Tilfredstillende fall mot gulvsluk i vaskerom.

Levetidsbetraktning på våtrom er 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt på gulv og vegger fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:

Fliser i bad og kjøkken, våtromsvinyl i vaskerom, korkfliser i entre/VF, vinylplater i garderobesrom, forøvrig malt parkett.

2.etasje:

Fliser i bad, belegg i trappegang, forøvrig laminatplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at korkfliser i entre/VF er preget av bruksslitasje og stedvis lokale ujevnheter som antatt skyldes svelling.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:

Fliser i bad, malt våtromstapet i vaskerom, malt panel i entre/VF, malte plater i garderobesrom, malt tapet i trappegang, tapet og malt tapet i kjøkken, tapet og malte plater/panelplater i stue, teglstein, tapet og malte plater/panelplater i soverom.

2.etasje:

Fliser i bad, malt tapet/plater i trappegang, malte panelplater i ett soverom og arbeidsrom, forøvrig tapet og malte panelplater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Sprekk i en veggflis i bad i 2.etasje, forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.

6.26 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:

Malt panel i entre/VF og garderobesrom, forøvrig malte plater.

2.etasje:

Malt glassfiberstrie i arbeidsrom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,36 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre, glattmalte dører fra byggeår - hvorav en dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang.

Lyse, glatlakkerte dører til begge bad og to soverom fra senere tid, ukjent år.

Lys, lakkert, profilert dør til soverom i 1.etasje fra senere tid, ukjent år.

Eldre foldedør til arbeidsrom fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på sprekkdannelser og knust glass i dør med farget glass mellom entre/VF og trappegang, at baderomsdør i 1.etasje er preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av svelling, enkelte slakkete dørgrøp, funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og at eldre foldedør til arbeidsrom er dels defekt og ikke mulig å lukke.

6.28 Øvrig: Utstyr og innredninger

Beskrivelse	
Dørklokke. Frittstående garderoberom mot en langvegg i garderobeskapet har ikke dørfronter. Fastmontert skyvedørgarderobe i ett soverom i 2.etasje. Eldre, manuellstyrte markiser foran vinduer i to soverom i 2.etasje og stuevindu i 1.etasje. Dels overbygget markterasse med adkomst fra stue oppført i trevirke mot terreng. Stor treplattung mot mark montert på hele uteområdet på en side av huset. Det er montert tett tregerde med stående panel og to integrerte dørporter rundt markterasse og treplattung. Det var ikke mulig å besiktige underliggende bærende konstruksjoner og fundamenter for markterasse og treplattung på grunn av manglende adkomst.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
TG-2 er satt med tanke på at skyvedørgarderobe i ett soverom er dels defekt, at terrassebord på treplattung har stedvis løftet seg og er dels løse, stedvis større og varierende åpninger mellom terrassebord og at tett tregerde rundt markterasse og treplattung er preget av aldring og har behov for oppgradering/rens/beis. TG-3 er satt med tanke på at manuellstyrte markiser foran to soveromsvinduer og stuevindu er vesentlig preget av bruksslitasje, aldring og at markiseduker er å anse som defekte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å demontere markiser.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Det følger en garasjeplass i rekke med boligen, antatt oppført i ca 1978. Garasjerekken er oppført i beiset trevirke med separate vippeporter til hver garasjeplass.	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Garasjen var ikke tilgjengelig for innvendig besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å besiktige garasjeplassen innvendig.	

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240009	

Selger 1 navn
Dina Jonika

Gateadresse	
Vollaveien 33A	

Poststed	Postnr
OSLO	0668

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009240009

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Full baderomsrenovering etter dagens Norges standarder. ny membran, etc. , men uten erstatning av gamle sink rør med nye som er i plast. Alle rør ble kontrollert for mulighvis lekkasje av rørlegger før renovering av bad. Og er i god stand.
Arbeid utført av	Olejnrik Fehu

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt oppgradert og fornyet etter dagens Norges standarder
-------------	--

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, fuktinnsig, 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 skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	lagt tre på terrassen. Dekket terrasse med trepinner i år 2006
Arbeid utført av	Proriv AS

- 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

Document reference: 1009240009

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at boligen har ikke noe som helst skjulte problemer, som jeg vet om og som trenger løsning snarest. Alt fungerer som det skal. Det var ikke noe problem med boligen i minst 8 siste årene.

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: 1009240009

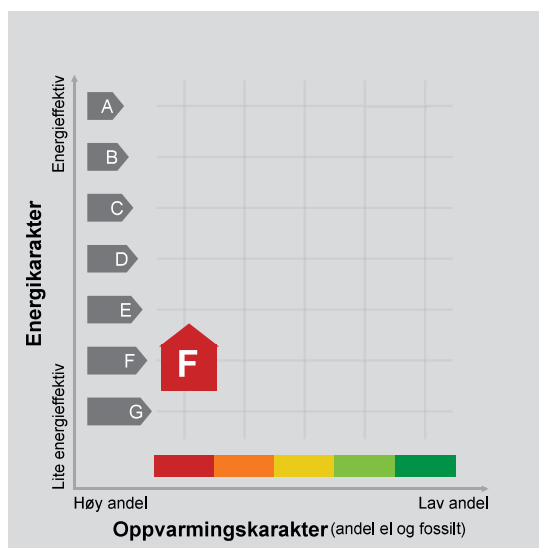
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
DINA JONIKA	314043f4784eb84cf5975f7f 35fa245cf0f1c493	26.04.2025 07:37:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240009

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Vollaveien 33A
Postnummer	0668
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	359
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80804377
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a3e0dfbe-80f5-4590-9b5b-98305444decc
Dato	24.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Montering tetningslister

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vollaveien 33A
Postnummer: 0668
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 24.01.2024 9:43:47
Energimerkenummer: a3e0dfbe-80f5-4590-9b5b-98305444decc

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 122
Bruksnummer: 359
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80804377

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

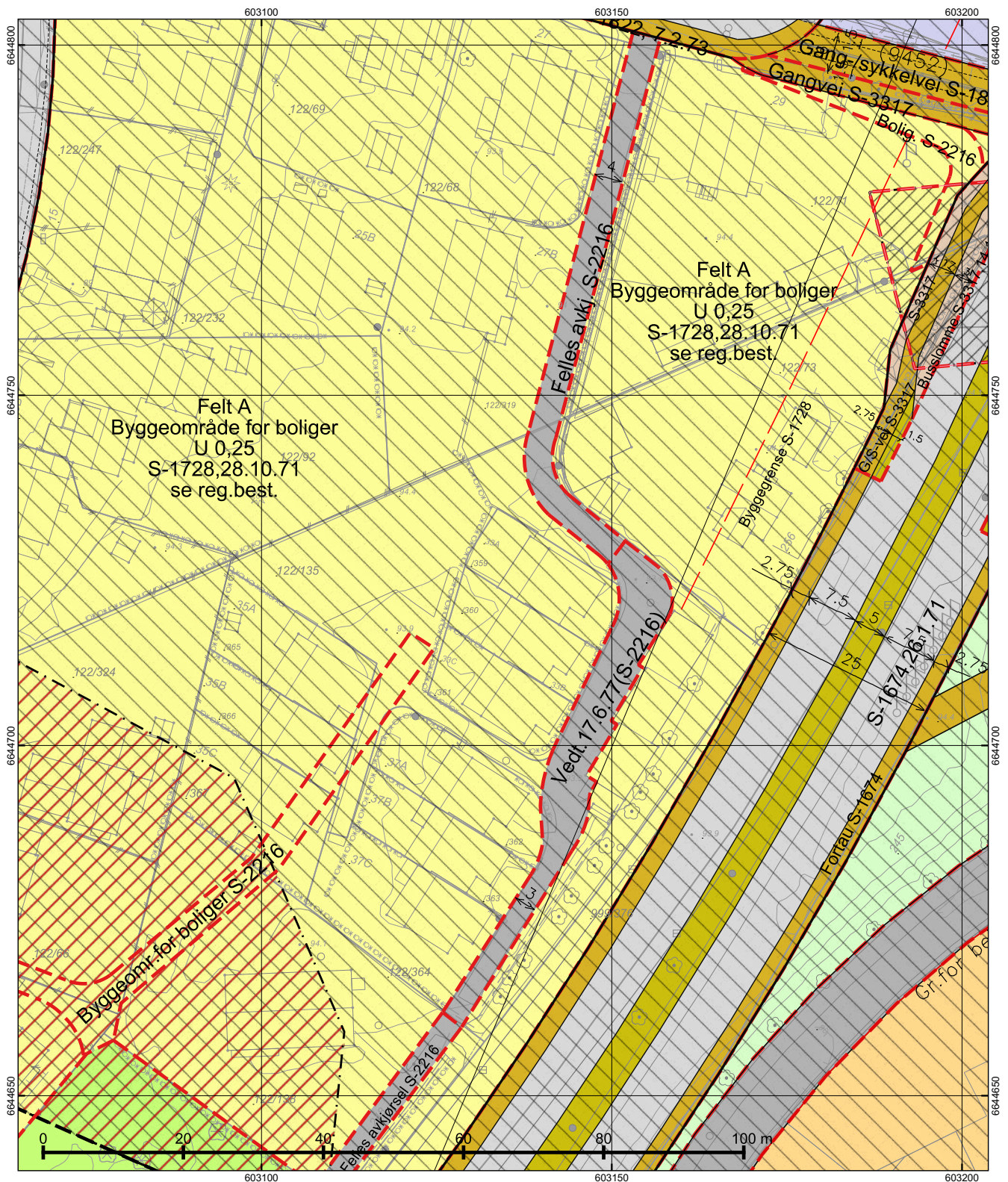
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

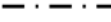
Dato: 23.01.2024
 Bruker: idsk
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 318219/ 86483960	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV
Adresse: VOLLAVEIEN 33A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/359	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	RbFareOmråde
	RpFareSone
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vollaveien 33A
0668 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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