

aktiv.



Olaves Hvervens vei 44, 1266 OSLO

**Innholdsrik tomannsbolig o/3 plan  
m/hybel. Terrasse & balkong |  
Fjordutsikt | Nærhet til marka |  
Moderniseringsbehov |**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 192 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 142 890,-  
**Selger:** Chang Hsing Miao  
Judith Jian Cheng Shi

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2000  
**BRA-i/BRA Total:** 154/162 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 345.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 189, bnr. 437

**Oppdragsnr.:** 1008240057

# Er dette ditt neste hjem?

Olaves Hvervens vei 44 er en flott tomannsbolig beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Asphøytoppen. Boligen er vertikaldelt og går over 3 plan og består av hovedetasje, underetasje med hybel og en loftsetasje med stue. I hovedetasjen finner du stue, kjøkken, bad, entré og en bod. Ut fra stuen er det utgang til en herlig balkong med fantastisk utsikt over fjorden. I underetasjen ligger det 2 soverom, bad og en romslig terrasse med bod. Her er det også en hybeldel med egen inngang, bad, soverom og stue/kjøkken. I øverste etasje har du loftstuen med god plass til å innrede etter ønske, og kott med gode oppbevaringsmuligheter. Hyggelig terrasse ved inngangspartiet med plass til utemøbler. Pent opparbeidet gårdsplass med belegningssten og parkeringsplass til 2 biler.

Velkommen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 162 m<sup>2</sup>

TBA: 57 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Vindfang , Stue/kjøkken (hybel), Bad 1, Soverom 1, Trapperom , Bad 2 (hybel), Soverom 2, Soverom 3

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utebod ved hovedinngang

#### 1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré , Bad , Kjøkken , Stue

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod m/utvendig adkomst

#### 2. etasje

BRA-i: 14 m<sup>2</sup> Loftstue, Kott

### TBA fordelt på etasje

#### Underetasje

34 m<sup>2</sup> Terrasse

#### 1. etasje

23 m<sup>2</sup> Terrasse

### Ikke målbare arealer

Ikke målbare arealer: 27 m<sup>2</sup>. Skråhimling i loftetasjen begrenser det målbare areal. Målbart areal er kun i midten mellom limtredragere. Råloft i knevegg med tilgang via luker.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

345.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Det er byggegrunn av antatt fjell. Dreneringen er fra 2000. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmurer er av naturstein. Bygningen ligger i et skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2000. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og naturtomt. Parkering for 2 biler på gårds plass.

**Beliggenhet**

Olaves Hvervens vei 14 ligger rolig til på Asphøytoppen, på Hauketo i Søndre Nordstrand i et barnevennlig område. Omgitt av en blanding av leilighetskomplekser, eneboliger og rekkehus, tilbyr området en tilbaketrukket atmosfære i et vennlig og fredelig nabolag.

Boligen ligger med umiddelbar tilgang til vakre turstier, sykkelveier og skiløyper i marka og Grønliåsen. Med skoler, barnehager og et variert utvalg av aktivitetstilbud i nærheten, inkludert idrettsklubber som tilbyr alt fra fitness til kampsport, er det rikelig med muligheter for å holde seg aktiv og engasjert. En kort sykkeltur åpner opp muligheten for å utforske de naturskjønne strendene langs Hvervenbukta og Ingierstrand.

Kort avstand til Holmlia Park, en trivelig park med lekeplass, volleyballbane, ballbunge og parselhage. Her er det noe for folk i alle aldersgrupper. Det ble nylig bygget utekjøkken som alle besøkende kan benytte seg av, med griller pizzaovn og benker med vask og belysning. Holmlia Park er det perfekte sted å feire store og små begivenheter. Det vill også komme bålpanne med sitteplasser, og plantes nye trær.

For de som søker eventyr, er det en kort avstand til Grønliåsen med sine flotte turstier og opplyste løyper om vinteren, samt slalåmbakker i Ingierkollen, Leirskallen og Sloreåsen. Nærområdet er også beriket med et bredt utvalg av sportsfasiliteter, inkludert idrettsanlegg ved Prinsdal Skole, kunstgressbaner på Haugjordet, stall på Prinsdal, svømmehall på Holmlia og golfbane på Grønmo.

Fra boligen er det kort vei til matbutikker, med Nærbutikken på Asperudtoppen og Rema 1000 på Hauketo bare en kort spasertur unna. Andre fasiliteter, som Holmlia senter, Mortensrud Senter Syd og Kolbotn torg, er også lett tilgjengelige. Med kun 12 minutter med tog til Oslo S og 15 minutter til Ski, har dette området en perfekt blanding av bynærhet og naturglede.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Frode Grønning

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loftsetasje er ikke registrert i matrikkelen. Underetasje har endret planløsning og bruk ved å etablere hybel.

Avvik ihht. tilstandsrapport:

TG 3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendige trapper

Pipe og ildsted

Rom Under Terreng

Sluk, membran og tettesjikt - 1.etasje

Sluk, membran og tettesjikt - Underetasje

Elektrisk anlegg

Forstøtningsmurer

TG I - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Tilliggende konstruksjoner våtrom - 1.etasje

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Underetasje bad 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Underetasje bad 2 (Hybel)

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak

Taktekking

Dører

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Andre utvendige forhold

Innvendig, overflater

1. etasje bad, Overflater gulv

1.etasje bad, Sanitærutstyr og innredning

Underetasje bad 1, Overflater vegger og himling

Underetasje bad 1, Overflater gulv

Underetasje bad 1, Sanitærutstyr og innredning  
Underetasje bad 2 (hybel), Overflater gulv  
Underetasje bad 2 (hybel), Sluk, membran og tettesjikt  
Underetasje bad 2 (hybel), Sanitærutstyr og innredning  
Underetasje (hybel) Avtrekk kjøkken  
Vannledninger  
Andre installasjoner

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak  
Utvendig, Nedløp og beslag  
Varmtvannstank

Lovlighet

Byggetegningene stemmer ikke overens med dagens bruk. Stue/kjøkken i hybelen er tegnet inn og godkjent som Bod i byggetegningene. Hybelen er ikke godkjent. I følge byggetegningene er det også kun et bad i underetasjen. Slik boligen står i dag er det to bad. Det er kun et av disse som er godkjent. Det fremkommer ikke at utvendig bod på terrasse er godkjent. Det fremkommer ikke i byggetegningene hva rommene på loftet er godkjent som – det er kun oppgitt høyder. Det er eier til enhver tid som er ansvarlig for at boligen fyller krav fra kommunen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rør tilkobling/sluk og membraner Utleiebad og fliser gjort av Oslo Bad AS.

Har selv lagd liten stykke areal av fliser på dusj i store baderommet.

Arbeid utført av: Oslo Bad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Fornytt på utleiebad gjort av Oslo Bad AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Sluk, membran, fliser, rørkobling og varmkabel utført av Oslo Bad AS.

Arbeid utført av: Oslo Bad AS.

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

Ja

Beskrivelse: Normale sprekker i treverket innvendig panelvegg i hjørner og små sprekker i gulve på soveværelse i hybelrom, kjøkken og loftstue.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektrisk anlegg i 2001.

Arbeid utført av: Økern elektrikere.

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

Ja

Beskrivelse: El-Tilsynet utført 26/10/2010 Infratek.

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

Ja

Beskrivelse: Utvidet terrassen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Hybel/sokkelleilighet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Sokkeldelen var ferdig (men ikke innredet bad) da huset ble overtatt.

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: I hele huset og kjeller.

Radonmåling

År: 2009

Verdi: Ingen farlige nivåer.

## **Innhold**

1.etasje

Entré

Pent og koselig inngangsparti med terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup>. med plass til utemøblement.

Bak inngangsdøren kommer du inn i en praktisk entré med fliser på gulv og skyvedørsgarderobe.

Stue



Romslig stue med god plass til ønsket innredning. Plass til både stuemøblement og spisestue i tilknytning til kjøkkenet. Flott peis som varmer godt og bidrar til ekstra hygge på vinterstid. Utgang til en herlig balkong i treverk hvor deler av den er innglasset. Balkongen er på ca. 14 m<sup>2</sup>, og har en fantastisk utsikt over fjorden.

#### Kjøkken

Separat kjøkken med plass til frokostbord. Innredningen har profilerte fronter og god kombinasjon av skap- og benkeplass, og hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp og kombiskap. Ekstra lagringsplass i skapinnredning langs veggen.

#### Bad

Lyst og pent flislagt bad med dusjkabinett, gulvstående toalett og servant med underskuffer. Ekstra lagringsplass i dobbelt speilskap, og skap over toalett. Varmekabler i gulv for ekstra komfort i hverdagen.

#### Underetasje:

##### Soverom 1, 2 & 3

I underetasjen ligger det 3 soverom med god størrelse. På hovedsoverommet får du plass til dobbelseng og nattbord. Gode oppbevaringsmuligheter til klær i en romslig skyvedørgarderobe. Fra hovedsoverommet er det også utgang til en delvis innglasset terrasse på ca. 34 m<sup>2</sup>., med trapp ned til skråning. Godt med plass til sittegruppe, solsenger og grill. Her kan du nyte solen, og nydelig fjordutsikt.

På de to andre soverommene får du plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. De vender begge ut mot terrassen, så den flotte utsikten får du fra soverommene også. Det ene soverommet tilhører hybelen.

#### Bad

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Skapinnredning med god lagringsplass, og stort speil med belysning.

#### Hybeldel

I underetasjen er det laget til en hybeldel med egen inngang, kjøkken/stue, soverom og bad. Badet ble pusset opp i 2011, og er flislagt på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Ellers er det innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

#### Loft

Loftsetasje på øverste plan med plass til stuemøbler og tv.

### **Standard**

For informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader i tilstandsrapport.

### **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.

Taklampen over spisestuebordet medfølger ikke boligen ved salg.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier har bebodd boligen siden den var nyoppført i 2000.

-Loftet ble levert uinnredet med sponplategulv. Eier har med egeninnsats innredet loftet i 2002.

-Etablert hybel. Innvendig dør mellom hybel og hoveddel er blendet igjen på en side.

Etablert enkelt kjøkken i 2003. Badet ble pusset opp av firma rundt 2011 (ingen dokumentasjon foreligger).

-Utført noe elektrisk arbeider med egeninnsats (ingen dokumentasjon).

Kjente feil/mangler:

-Lås til ytterdør er slitt.

-Utekran lekker (frostskaade).

### **Parkering**

Det er 6 ladepunkter der det er førstemann til mølla - betaler for eget forbruk. Det følger også en garaseplass til boligen, men uten mulighet for å sette opp egen ladeboks.

### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

### **Diverse**

Info fra styreleder;

Det er 18 enheter.

Huseierforening – AHF

Hver boligeier må betale 3000,- pr halvår. Dette dekker;

Varme i veien på vinteren – varmekabler i deler av veien opp til garasjen.

Veibelysning

Forsikring av fellesarealer

Strøm i garasje

Mulighet for elbillader. Husforeningen har 6 ladepunkter. – førstemann til mølla. Betaler for eget forbruk.

Hver bolig har en garasjeplass uten mulighet for å sette opp egen ladeboks.

Garasjeplassen har eget gnr og bnr.

Ingen planer som vil øke felleskostnader.

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Vedfyrt peis i stuen.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 950 000

### Kommunale avgifter

Kr 16 704

**Kommunale avgifter år  
2024**

**Info kommunale avgifter**

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25. oktober

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Feie- og tilsynsgebyr kr. 243,00,-

Renovasjonsgebyr kr. 5.025,58,-

Vann- og avløpsgebyr kr. 13.419,16,-

Eiendomsskatt kr. 0,-

Totale avgifter kr. 18.687,74,-

**Eiendomsskatt**

Kr 777

**Eiendomsskatt år  
2024**

**Info eiendomsskatt**

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunen har innført eiendomsskatt. For selveide boliger faktureres det fra kommunen.

For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 693 993

**Formuesverdi primær år  
2023**

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 437 173

**Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

Huseierforening

### **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 189, bruksnummer 437 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:

301/189/437:

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Best. om adkomstrett

Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Vann- og avløpsverket  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 77792 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:189 Bnr:402

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:35  
Like rettigheter og plikter til fellesareal  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Plan- og bygningsetaten

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:420  
Like rettigheter og plikter til fellesarealet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Plan- og bygningsetaten

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:489 Bnr:1  
Bruksrett til 10 parkeringsplasser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Plan- og bygningsetaten

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig for Olaves Hvervens vei 44-46 datert 17.03.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Reguleres av S-2878, 1.10.86.

Olaves Hvervens vei 26 - Bruksendring av underetasje til bolig - saksnummer 202550708

Asperudveien 32 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring - saksnummer 202552138

Asperudveien 18 - Riving av enebolig etter brann - saksnummer 202460684

Asperudveien 16 - Riving av brannskadet enebolig - saksnummer 202460616

### **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 boplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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**

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,00))

192 890,- (Omkostninger totalt)

7 142 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 192 890

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjon 1,00% av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 22.900,-

Visninger/Overtakelser kr.2.990,-

Oppgjørshonorar kr. 6.990,-

Markedsføringspakke kr. 24.980,-

Kommunale opplysninger kr. 3.700,-

Prospektpakke digital kr.500,-

Søk i eiendomsregister og e-signering kr. 990,-

Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 585

Sikkerhetsstillelse kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

### **Oppdragsansvarlig**

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)

Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17

0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

24.03.2025





## Olaves Hvervens vei 44 1. Etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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



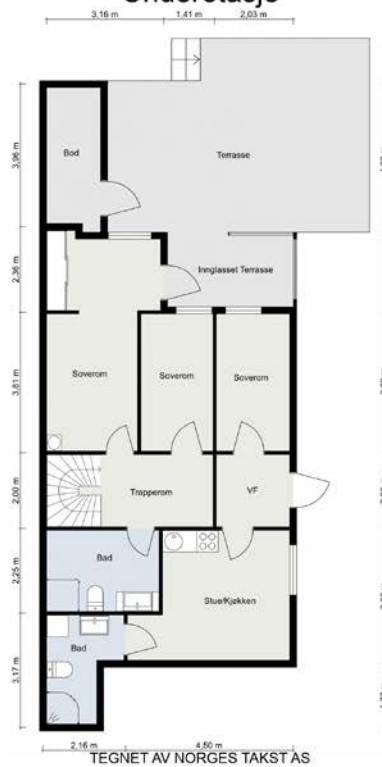








## Olaves Hvervens vei 44 Underetasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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











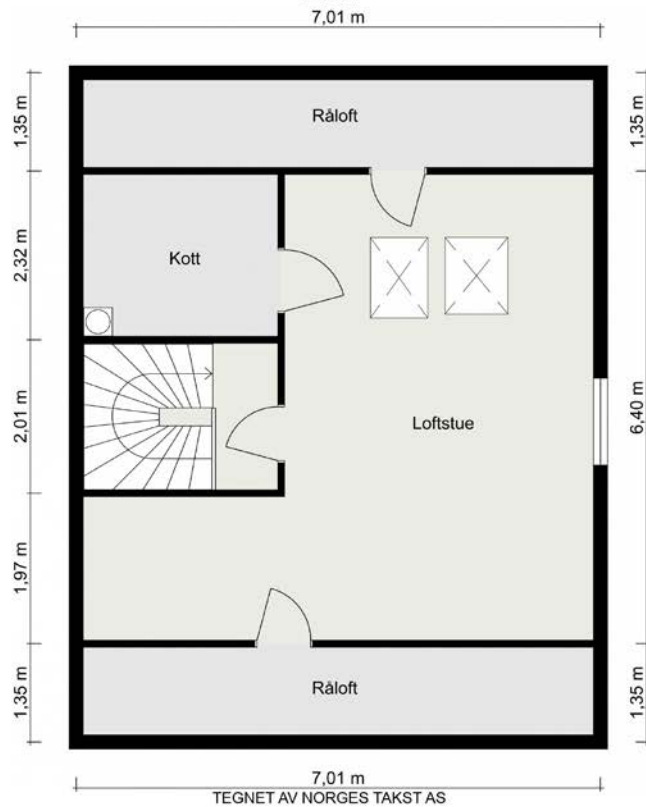


**Hybeldel**





## Olaves Hvervens vei 44 Loft



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Olaves Hvervens vei 44, 1266 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 189, bnr. 437

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 02.05.2024

Oppdragsnr.: 18500-1487

Referansenummer: QK2024

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: FG



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bolig over 3 plan oppført rundt 2000. Bygningen er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:

2 av tre våtrom har nådd betraktet levetid.

Registrert fukt i svill ved hulltaking i uetg.

Manglende rekkverk steinmur og trapp ned til terreng.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2000

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2 stk. Velux takvinduer. Ene integrerte rullegardin er defekt.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre med 3-lags glass.

Treterrasse på nedsiden av boligen, hvor mindre deler er "innglasset". Fundamentert på lecablokker. Størrelse ca. 34 m<sup>2</sup>. Trapp ned til skråning. Plast rekkverk.

Utgang fra stue til balkong i treverk med mindre "innglasset" del. Størrelse ca. 14 m<sup>2</sup>.

Adkomstterrasse i treverk og rekkverk i plast. Størrelse ca. 9 m<sup>2</sup>.

Tretrapp fra terrasse på baksiden.

Tretrapp til adkomstterrasse.

Utebelysning.

Utekran.

Brannstige.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22% i svill.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap.

Skyvedørsgarderobe med innredning.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad 1 uetg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomskonstruksjon fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk under kabinett og hjelpesluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad 2 (hybel)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet ble pusset opp av firma rundt 2011. Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på hele gulvet.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er plastsluk under dusjkabinettet. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad 1 etg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomskonstruksjon fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk under dusjkabinettet og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

### 1. etg.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Uetg.:

Kjøkkenet har enkel innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på bad i 1 etg.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannalarm ved bereder.

Downlights.

Panelovner.

Sentralstøvsuger.

Automatsikringer.

Pulverapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av antatt fjell.

Dreneringen er fra 2000.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2000. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

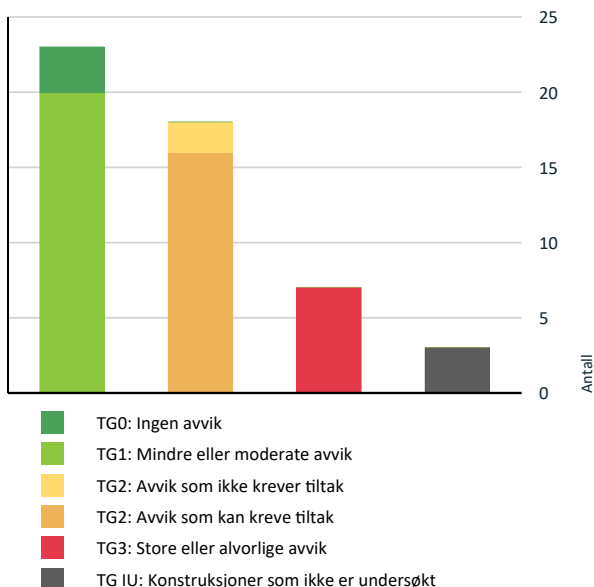
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasje er ikke registrert i matrikkelen.

Underetasje har endret planløsning og bruk ved å etablere hybel.

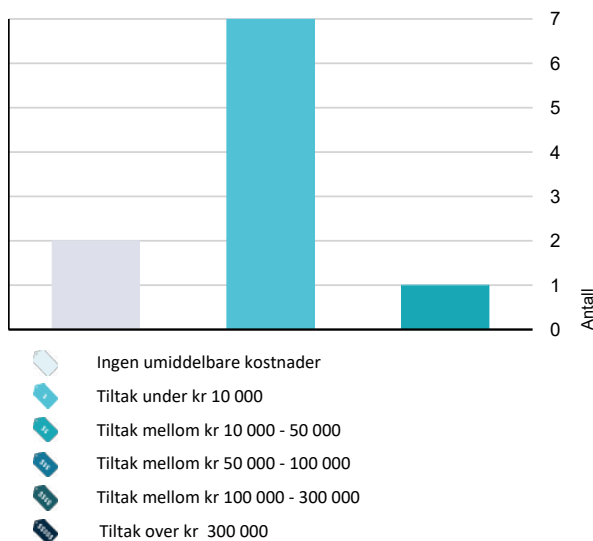
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

---

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2000

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Gjelder taknedløp på framsiden.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
2 stk. Velux takvinduer. Ene integrerte rullegardin er defekt.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Hovedytterdør subber samt slitt lås.  
Ytterdør til hybel har bruksmerker samt subber.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Justering av dører og bytte av låsesylinder til hoveddør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på nedsiden av boligen, hvor mindre deler er "innglasset".  
Fundamentert på lecablokker. Størrelse ca. 34 m<sup>2</sup>. Trapp ned til skråning.  
Plast rekkverk.  
Utgang fra stue til balkong i treverk med mindre "innglasset" del.  
Størrelse ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Adkomstterrasse i treverk og rekkverk i plast. Størrelse ca. 9 m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverk målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse på baksiden.  
Tretrapp til adkomstterrasse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk trapp nedside mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Andre utvendige forhold



# Tilstandsrapport

Utebelysning.  
Utekran.  
Brannstige.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utekran lekker (frostskaide).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny utekran påregnes.

## INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.  
Veggene har malte plater og strie.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med varierende bruksmerker.

Setningssprekk i hjørne bak skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Eier opplyser at sprekken er uforandret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing påregnes.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

### 1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

### 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe i uetg. er kledd inn med gipsplater.

Feierluke er ikke lokalisert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Feierluke må lokaliseres.

**Kostnadsestimert: Under 10 000**

### 1 TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22% i svill.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert 22% fukt i svill ved hulltaking i påforet vegg i stue/kjøkken uetg.

Det er oppdaget plast i veggen, dette var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet men ikke brukt i dagens regelverk.

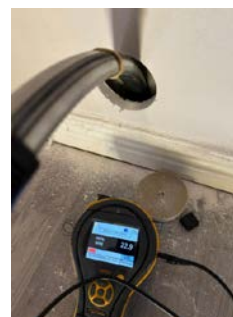
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



### 1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

-Knirk i trapp.

### 1 TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.  
Skyvedørgarderobe med innredning.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Baderomskonstruksjon fra byggeår.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.  
Begrenset fall på hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Videre bruk av lukket kabinett påregnes.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinettet og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

#### Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

WC sildrer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av sildring.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### UNDERETASJE > BAD 1

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Baderomskonstruksjon fra byggeår.

### UNDERETASJE > BAD 1

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere opphengshull tettet med silikon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

## UNDERETASJE > BAD 1

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell topp slukrist hjelpesluk og topp gulv ved terskel. Terskel er ca. 14 cm, men ukjent om membran er ført opp på terskel.

Dusjsone er forsøkt flislagt på ny av eier. Ufagmessig arbeider.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Videre bruk av lukket dusjkabinett påregnes.

## UNDERETASJE > BAD 1

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under kabinett og hjelpesluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hjelpesluk

## UNDERETASJE > BAD 1

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakelering i servant.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

## UNDERETASJE > BAD 1

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD 1

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet ble pusset opp av firma rundt 2011. Ingen dokumentasjon foreligger.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på hele gulvet.  
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Bom under gulvfliser ved sluk og dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av lukket dusjkabinett påregnes. Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinettet. Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk bad hybel

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

WC sildrer.  
Svelleskade på servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av sildring.

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD 2 (HYBEL)

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ⓘ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i 1 etg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Rørskap

## ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannalarm ved bereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 2 Andre installasjoner

Downlights.  
Panelovner.  
Sentralstøvsuger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at sentralstøvsuger suger svakt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mulig ny motor til sentralstøvsuger påregnes.

## ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har selv utført noe mindre el. arbeider.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt fjell.

### TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2000.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

Rekkverk på natursteinmur mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mangler rekkverk

## TG 0 Terrenforhold

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2000. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

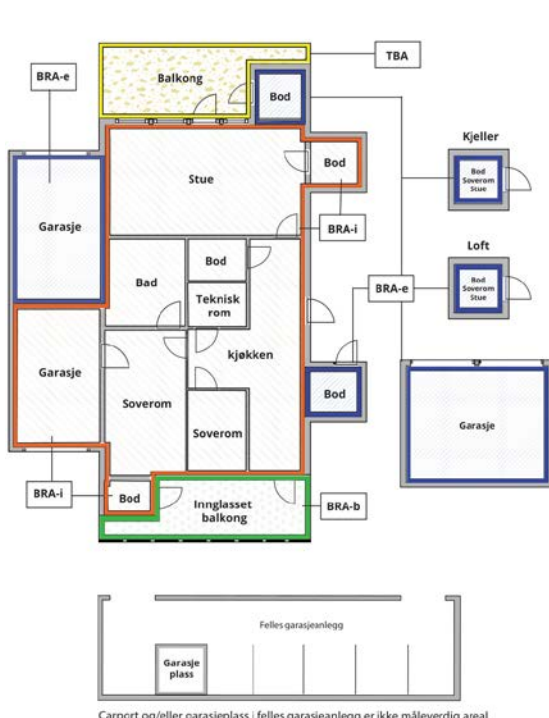
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	74	3		77	34		77
1. Etasje	66	5		71	23		71
Loft	14			14		27	41
<b>SUM</b>	<b>154</b>	<b>8</b>			<b>57</b>	<b>27</b>	<b>189</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Stue/kjøkken (hybel), Bad 1, Soverom 1, Trapperom , Bad 2 (hybel), Soverom 2, Soverom 3	Bod	
1. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue	Bod m/utvendig adkomst	
Loft	Loftstue , Kott		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Skråhimling i loftetasjen begrenser det målbare areal. Målbart areal er kun i midten mellom limtredragere. Råloft i knevegg med tilgang via luker.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loftetasje er ikke registrert i matrikkelen.

Underetasje har endret planløsning og bruk ved å etablere hybel.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflate er under 10% av bruksarealet av stue/kjøkken i uetg.

Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vindu i stue/kjøkken uetg. tilfredsstillende ikke krav til rømning pga. av midthengslet vindu samt for høyt oppe på vegg.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	154	5

#### Kommentar

Tomannsbolig

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Utebod ved hovedinngang er BRA-e.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Frode Grønning	Takstingeniør
	Chang Hsing Miao	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	437		0	345.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Olaves Hvervens vei 44

#### Hjemmelshaver

Miao Chang Hsing, Shi Judith Jian Cheng

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og naturtomt.  
Parkering for 2 biler på gårds plass.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Boligen er registrert i Infoland.no som Tomannsbolig, vertikaldelt med underetasje og 1 etasje. Loftetasje er ikke registrert i matrikkelen

### Historikk

Eier har bebodd boligen siden den var nyoppført i 2000.

-Loftet ble levert uinnredet med sponplategulv. Eier har med egeninnsats innredet loftet i 2002.

-Etablert hybel. Innvendig dør mellom hybel og hoveddel er blendet igjen på en side. Etablert enkelt kjøkken i 2003. Badet ble pusset opp av firma rundt 2011 (ingen dokumentasjon foreligger).

-Utført noe elektrisk arbeider med egeninnsats (ingen dokumentasjon)

Kjente feil/mangler:

-Lås til ytterdør er slitt.

-Utekran lekker (frostskaede).

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**  
3 225 000

**År**  
2002

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	11.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Prospekt			Gjennomgått	0	Nei
Radon rapport	28.04.2009		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK2024>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240057	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Judith Jian Cheng Shi	Chang Hsing Miao
<b>Gateadresse</b>	
Olaves Hvervens vei 44	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1266
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	0064634

Document reference: 1008240057

## 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	Rør tilkobling/sluk og membraner Utleiebad og fliser gjort av Oslo Bad AS. Har selv lagd liten stykke areal av fliser på dusj i store baderommet.
Arbeid utført av	Oslo Bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Fornyhet på utleiebad gjort av Oslo Bad AS
-------------	--

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sluk, membran, fliser, rørbobling og varmkabel utført av Oslo Bad AS
Arbeid utført av	Oslo Bad AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Normale sprekker i treverket innvendig panelvegg i hjørner og små sprekker i gulve på soveværelse i hybelrom, kjøkken og loftstue
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk anlegg i 2001
Arbeid utført av	Økern elektrikere

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	EI-Tilsynet utført 26/10/2010 Infratek
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 År   
 Verdi
- 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: 1008240057



## Tilleggs kommentar

Bolig er et sameie mellom ektefellene og begge er enige i salget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chang Hsing Miao	72c02a526a18d028856078 f670bbaa74d3e19646	05.04.2024 18:05:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Judith Jian Cheng Shi	85f5f4ea10ba3299b5178717 ee93e4afb6b9853a	05.04.2024 18:06:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240057

- 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>

## **VEDTEKTER FOR ASPHØIKOLLEN HUSEIERFORENING OG GARASJELAG**

### §1

Huseierforeningen og garasjelaget, heretter kalt **Foreningen**, omfatter samtlige eiere av gnr. 189, bnr. 402, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436 og 437, Oslo. Samtlige eiere har rett og plikt til å være medlem av Foreningen.

### §2

Foreningen har som formål å administrere bruken og vedlikeholdet av adkomstveien gnr. 189, bnr. 35, fellesarealene gnr. 189, bnr. 420 samt garasjeanlegget på gnr. 189, bnr. 35, Oslo. I tillegg skal Foreningen ivareta eiernes fellesinteresser knyttet til arealene. Dersom det er tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet – jfr. § 8.

Boligsameiet Asphøitoppen, gnr. 189, bnr. 419, seksjonene 1-31, Oslo, heretter kalt **Boligsameiet**, er medeier med 2/20 i adkomstveien, gnr. 189, bnr. 35 og med 30/48 i fellesarealene, gnr. 189, bnr. 420, Oslo.

Når det gjelder nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer av nevnte fellesarealer og adkomstvei, er Foreningens styre forpliktet til å drøfte saker av slik karakter for å komme til enighet med styret i Boligsameiet. Ved avstemninger i hht. § 8 skal Boligsameiets standpunkt fremlegges og tas til følge med sine respektive stemmeandeler for adkomstveien og fellesarealene.

Foreningen skal fastsette de til enhver tid gjeldende regler for bruken av arealene og garasjeanlegget.

De 24 garasjeplassene fordeles ihht. eierbrøken.

Foreningen skal også utarbeide forslag til felles løsninger når det gjelder eksteriør-messige forhold, herunder inngjerding av forhaver, markiser/persienner, fargesetting av boligene. Med utgangspunkt i praktiske, kostnadmessige og estetiske hensyn skal foreningen også forsøke å koordinere utvendig vedlikehold av eiendommene.

### §3

Utgifter og inntekter knyttet til adkomstveien gnr. 189, bnr. 35 fordeles med 1/20 på hver av eiendommene gnr. 189, bnr. 402, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436 og 437, og med 2/20 på boligsameiet Asphøitoppen gnr. 189, bnr. 419, seksjon nr. 1-31.

Utgifter og inntekter knyttet til fellesarealene gnr. 189, bnr. 420, fordeles med 1/48 på hver av eiendommene gnr. 189, bnr. 402, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436 og 437, samt med 30/48 på boligsameiet Asphøitoppen gnr. 189, bnr. 419 seksjon 1-31.

Utgifter og inntekter knyttet til garasjelegget gnr. 189, bnr. 35 fordeles i hht. eierbrøken på hver av eiendommene gnr. 189, bnr. 402, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436 og 437.

Styret fastsetter á kontobeløp som innbetales av medlemmene forskuddsvis hvert kvartal i henhold til budsjettet vedtatt på årsmøtet. Foreningen skal opparbeide et fond til bruk for fremtidige, ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver for adkomstvei, fellesarealene og garasjelegget.

#### §4

Foreningens øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet holdes innen utgangen av april hvert år.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 3 ukers varsel. Innkallelsen skal angi tid- og sted for møtet. Dagsorden skal sendes medlemmene minst 10 dager før møtet. Forslag som ønskes behandlet på møtet, skal sendes til styret skriftlig senest 14 dager før møtet.

Ekstraordinært medlemsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært medlemsmøte med minst 1 og høyst 3 ukers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### §5

På medlemsmøtet har medlemmene stemmerett med en stemme for hver eiendom/seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende møte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

#### §6

På ordinært årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## §7

Foreningen ledes av et styre bestående av 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet. Styremedlemmene velges for 2 år, dog slik at ett styremedlem trer ut av styret ved loddtrekning etter det første hele driftsår.

## §8

Medlemsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velges en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende eierne, valgt på møtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteledernes stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Foreningen eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige –jfr. § 2.
2. Endringer av vedtektene.
3. Oppløsning av foreningen og salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av adkomstveien og fellesarealene. For garasjeanlegget kreves det herunder enstemmig flertall.

## §9

I alle fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap. Ved styrelederens fravær forpliktes styret av de 2 øvrige styremedlemmene. Styret engasjerer forretningsfører dersom styret anser dette formålstjenlig.

Styremøte avholdes når det anses nødvendig, dog minst to ganger i året.

## §10

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det føres avdelingsregnskap for adkomstveien, fellesarealene og garasjeanlegget for øvrig som grunnlag for fastsettelsen av huseiernes kvartalsvise innbetalinger og belastning av Boligsameiets andel , jfr. §3. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

#### §11

Medlemmene er forpliktet til å holde sin eiendom med bebyggelse fullverdiforsikret. Medlemmene forplikter seg videre til å rette seg etter foreningens vedtekter, samt vedtak fattet av medlemsmøtene og styret.

#### §12

Eierne av gnr. 189, bnr. 421, 422, 423 og 424 er forpliktet til å påse at det ikke utføres arbeider på eiendommene som kan medføre skade på membranen i garasjetaket.

#### §13

Når medlemmer (ingen fra husstanden) uten saklig grunn, ikke deltar i Foreningens varslede dugnadsarbeider, skal medlemmene kompensere Foreningen med kr. 150 pr. time manglende utført dugnadsarbeid. Time satsen kan reguleres av årsmøtet.

#### §14

Ved mislighold av medlemmenes betaling av sine andeler til Foreningen i mer enn 3 måneder, skal Foreningen etter skriftlig varsel, gå til rettslig inndrivelse. Kostnadene til inkasso og evt. rettslig forføyning, forskutteres av Foreningen, men skal dekkes av de medlemmene dette gjelder.

#### §15

Ved salg av sin eiendom forplikter medlemmene seg til å informere den nye eieren om plikten til å være medlem av Foreningen, samt foreningens vedtekter. Både kjøper og selger er ansvarlig for at eierskiftet meldes skriftlig til Foreningens styre.

Oslo, den 01.06.2002.  
versjon 1/ie

oooOooo

<b>Asphøikollen Huseierforening</b>	<b>Resultatrapport</b>				
	<b>2022</b>				
	<b>Regnsk 2022</b>	<b>Budsj 2022</b>	<b>Avvik i kr</b>	<b>I % av bud.</b>	<b>Regnsk 2021</b>
Inntekter til dekning av fellesutgifter 1)	108 000,00	108 000,00	0	100,0%	108 000,00
Ekstraordinær innbet for elbil-lading	0,00	0,00	0	#DIV/0!	90 000,00
Strøm til el-bil	0,00	0,00	0	#DIV/0!	2 598,00
Inntekter garasjer >1 plass	1295,00	1 000,00	295	129,5%	1 120,00
Refusjon Oslo Kommune	17 321,00	0,00	0	#DIV/0!	0,00
Inntekter fra OHv nr. 15, 17 og 21	2 775,00	3 000,00	(225)	92,5%	2 745,00
Egenandel asfaltering Ohv 20,22 og 24	0,00	0,00	0	#DIV/0!	0,00
<b>Sum inntekter</b>	<b>129 391,00</b>	<b>112 000,00</b>	<b>17 391</b>	<b>115,5%</b>	<b>204 463,00</b>
Brøyting og strøing (Skand. Utemiljø)	34 364,00	25 000,00	9 364	137,5%	15 619,00
Strøm/nettleie	11 069,43	20 000,00	(8 931)	55,3%	13 149,63
Serviceavtale garasjeport	4 909,15	0,00	4 909	#DIV/0!	0,00
Kontorgodtg. kostn. styremøter 2)	11 610,00	11 000,00	610	105,5%	10 201,00
Kontorutstyr	1 495,00	0,00	1 495	#DIV/0!	0,00
Forsikringer	10 943,00	11 000,00	(57)	99,5%	9 920,00
Dugnad, matr., bevert. og redskaper	2 740,03	5 000,00	(2 260)	54,8%	2 166,30
Reperasjon og vedlikehold	3 654,40	5 000,00	(1 346)	73,1%	2 240,80
Elektrikertjenesten (elbil-lading i garasjen)	0,00	0,00	0	#DIV/0!	180 357,00
Anskaffelse (ryddesag)	2 098,00	0,00	2 098	#DIV/0!	0,00
Utbedre vei, asfalt, grus etc	0,00	0,00	0	#DIV/0!	21 375,00
Garasjevask, rens ventilasjon og lysrør	8 143,75	10 000,00	(1 856)	81,4%	11 500,00
Feiing utearealer	37 443,00	7 000,00	30 443	534,9%	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>128 469,76</b>	<b>94 000</b>	<b>34 470</b>	<b>136,7%</b>	<b>266 528,73</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>921,24</b>	<b>18 000</b>	<b>(17 079)</b>	<b>5,1%</b>	<b>-62 065,73</b>
<b>Kommentarer til regnskapet:</b>					
1) kr. 6.000 pr. hushold pr. år. Betales med kr 3.000 pr 15/4 og 15/10-2022					
2) Kontorgodtgj. fordeles med kr 3000 til styreleder, kr 1000 til styremedl og garasjeansv, kr 5000 til regnskapsfører					

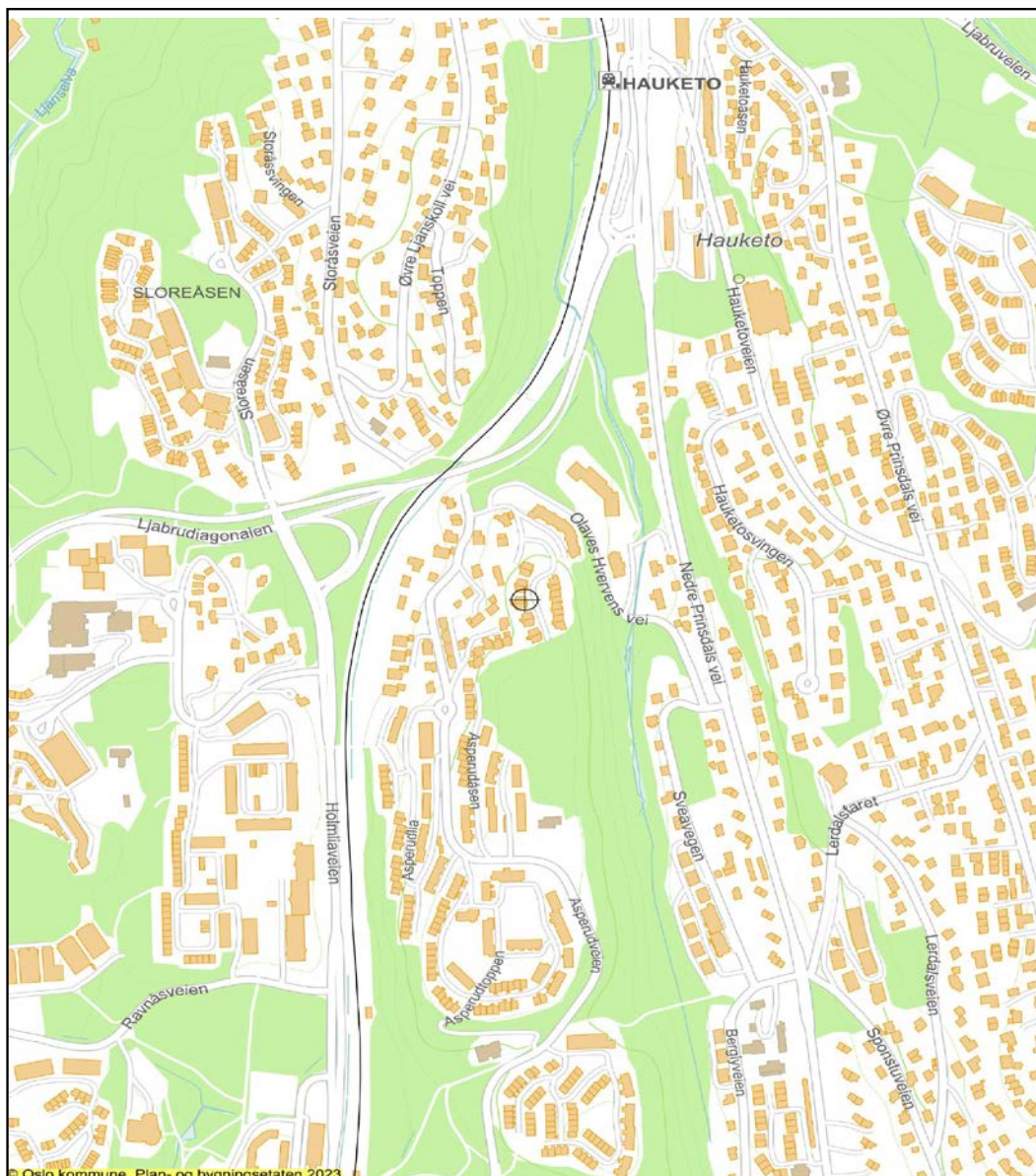
# Oversiktskart

Adr.: Olaves Hvervens vei 44

Bydel : SØ. NORDSTRAND

Gnr bnr : 189 / 437

Skolekrets (2020/2021): PRINSDAL



Dato: 10.04.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

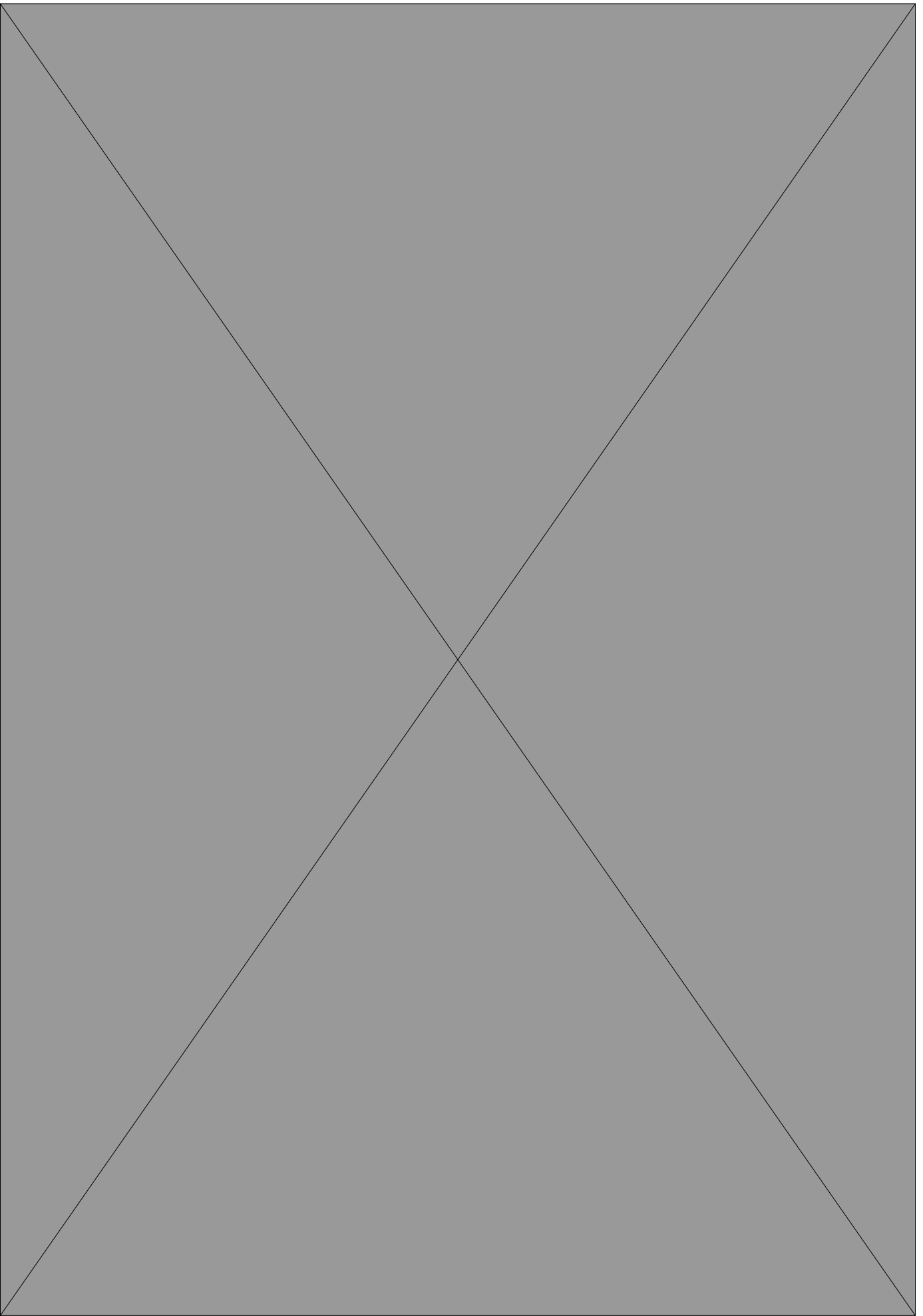
— T-bane

— Veil

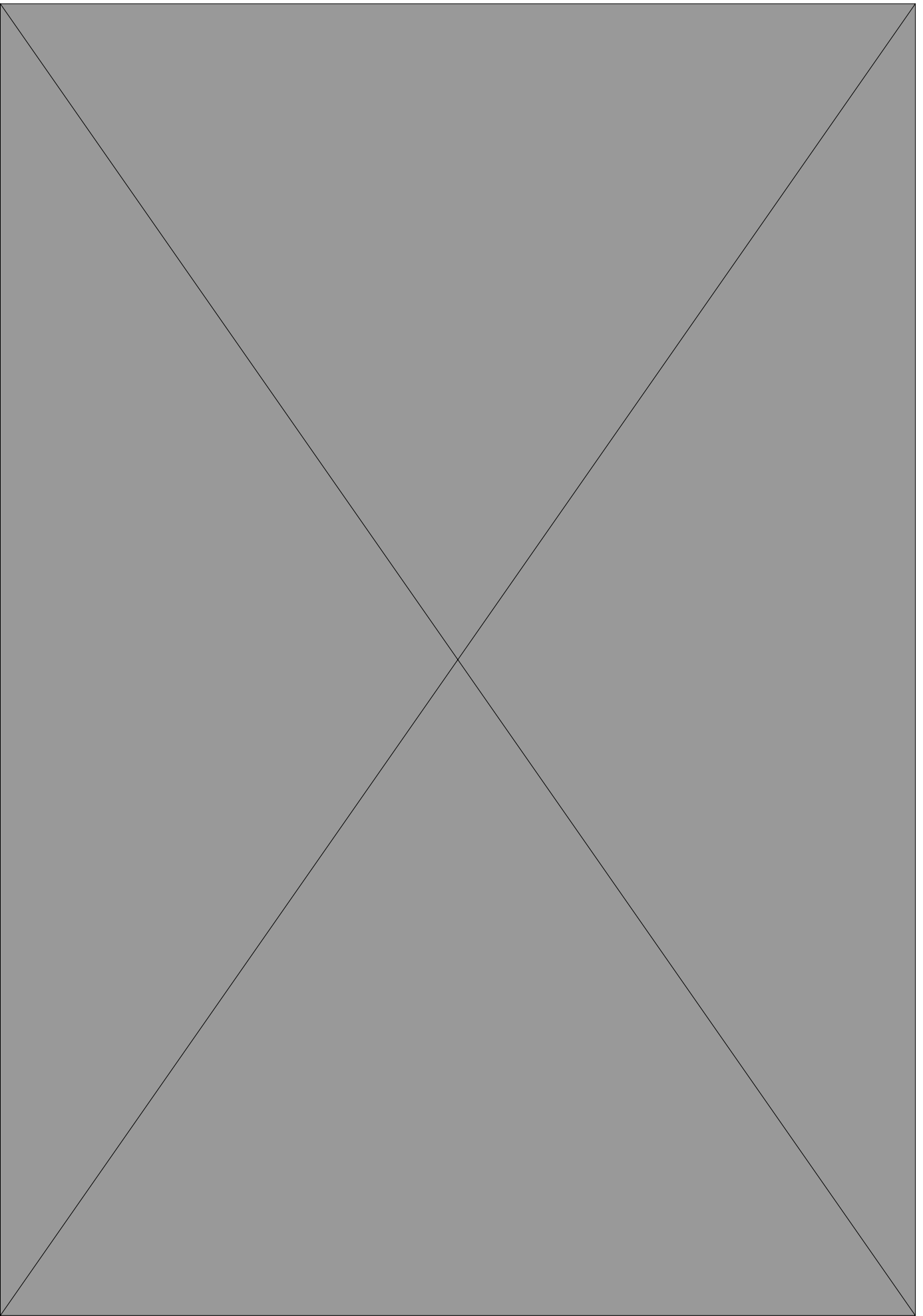
■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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


### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Olaves Hvervens vei 44  
1266 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund**Oppdragsnummer:** 1008240057**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

24.03.2025

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