

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 288 740,-
Total ink omk.: Kr 11 788 740,-
Selger: Zahida Parveen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 144/269 kvm
Tomtstr.: 1006.5 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 97, bnr. 125
Gnr. 97, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1002240320

Påkostet enebolig m/ 1 mål tomt. Dobbelgarasje. Hybeldel. Vannbåren varme!

Velkommen til Sveiva 11 - en innholdsrik enebolig på Rommen!

Boligens kvaliteter:

- Tomt på 1 mål
- Oppgradert/påkostet fra 2011-2013
- 2 etasjer og loft for lagring
- God og familievennlig planløsning med baderom i hver etasje
- Store og solrike uteplasser
- Dobbelgarasje på 37 kvm og hems for lagring
- Flere biloppstillingsplasser
- Egen inngang til underetasje med hybel (2 soverom)
- Hybel er utleid for ca. kr. 14 500,- ink. strøm pr. mnd.
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon i hele huset
- Smartstyring av belysning og varme

Huset befinner seg i en rolig blindvei med svært god intern beliggenhet i området. Kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker og kollektiv transport. Her vil hele familien trives i grønne og rolige omgivelser med nærhet til alt man trenger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	36
Energiattest	95
Nabolagsprofil	126
Budskjema	137





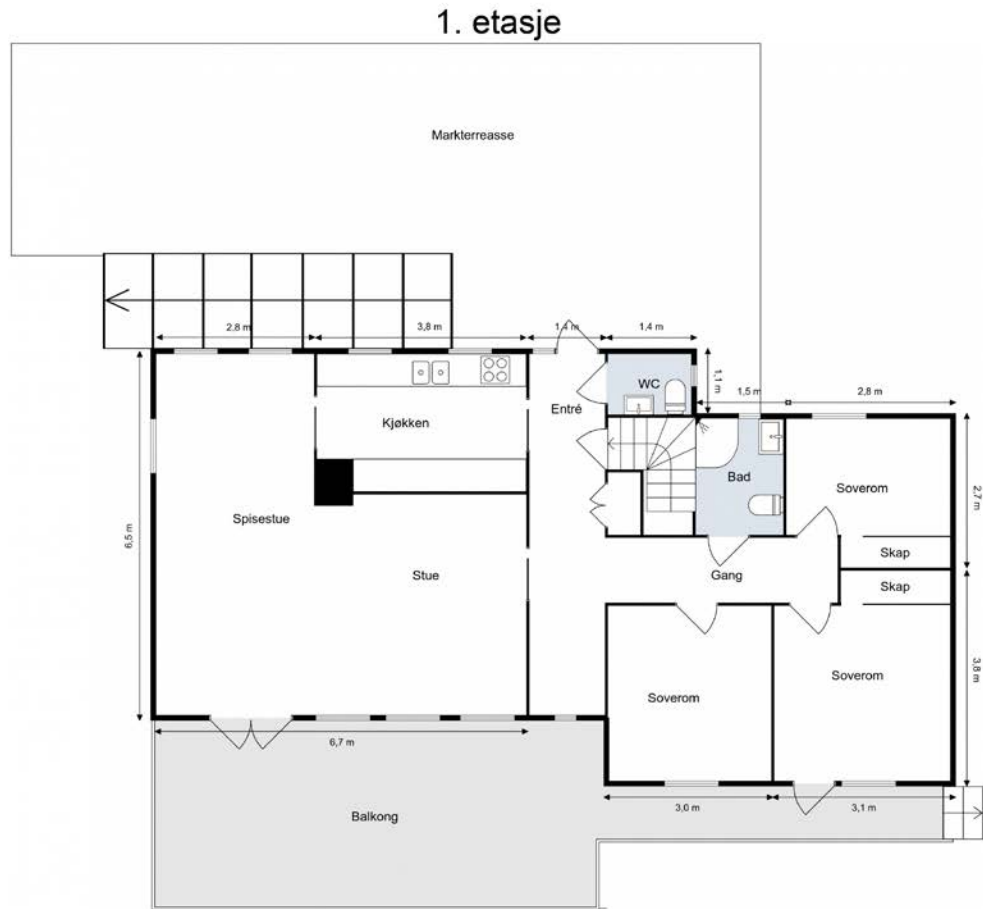








Sveiva 11, 0988 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

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

















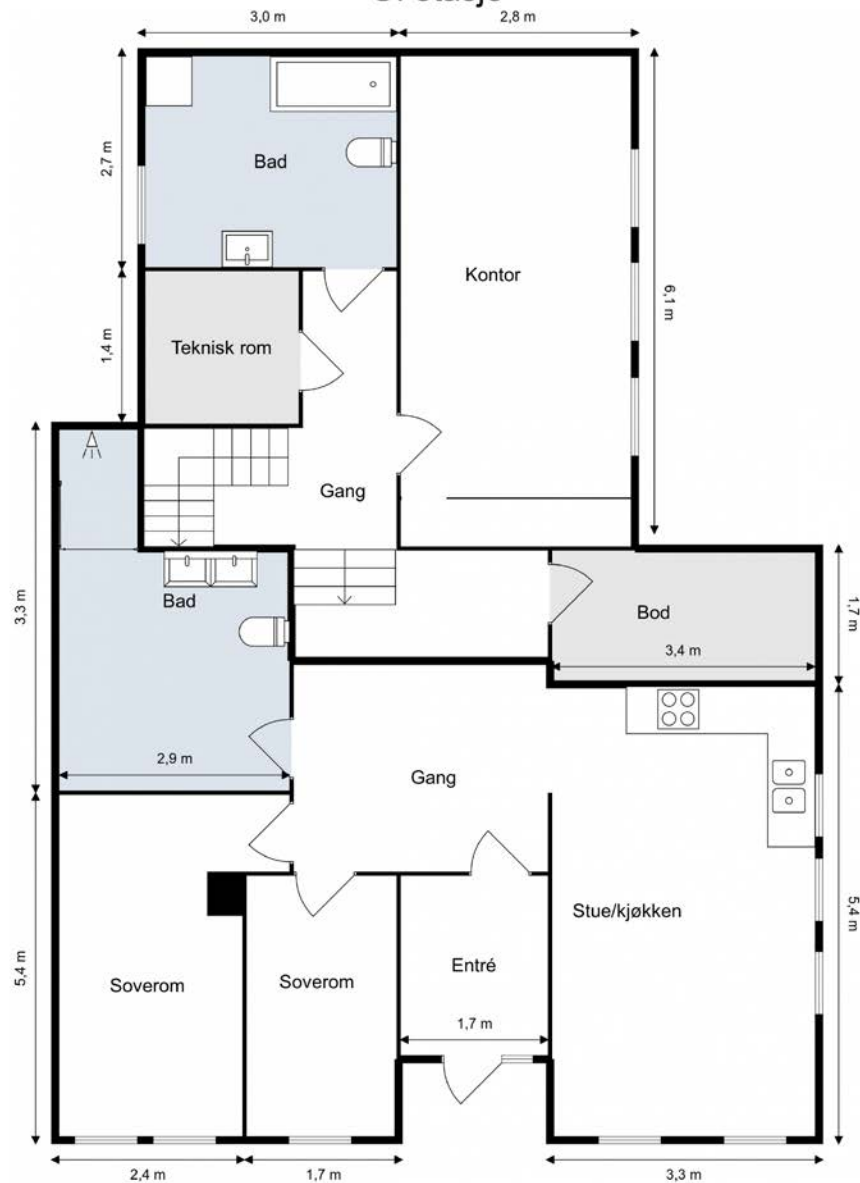








Sveiva 11, 0988 OSLO U. etasje

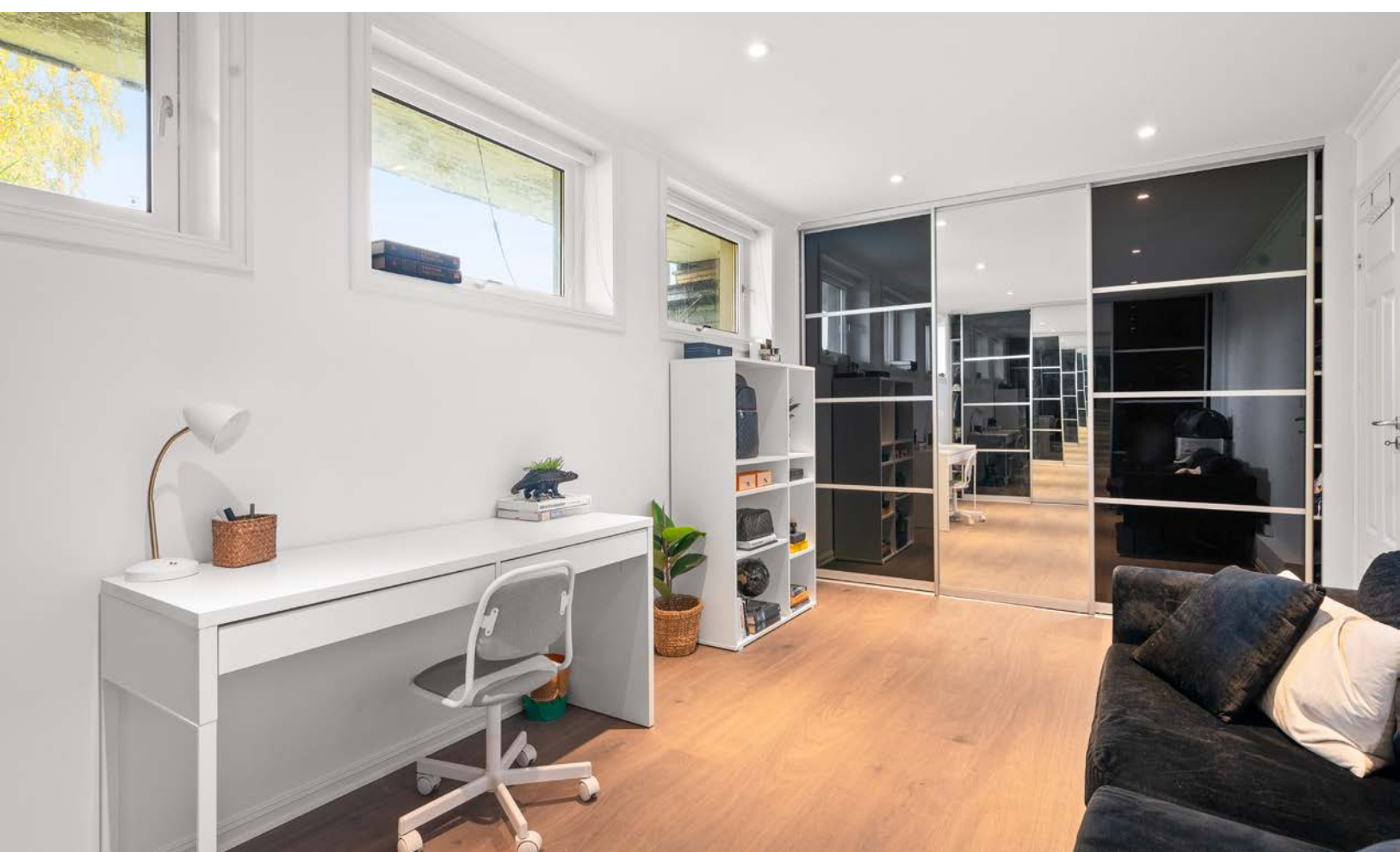


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

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











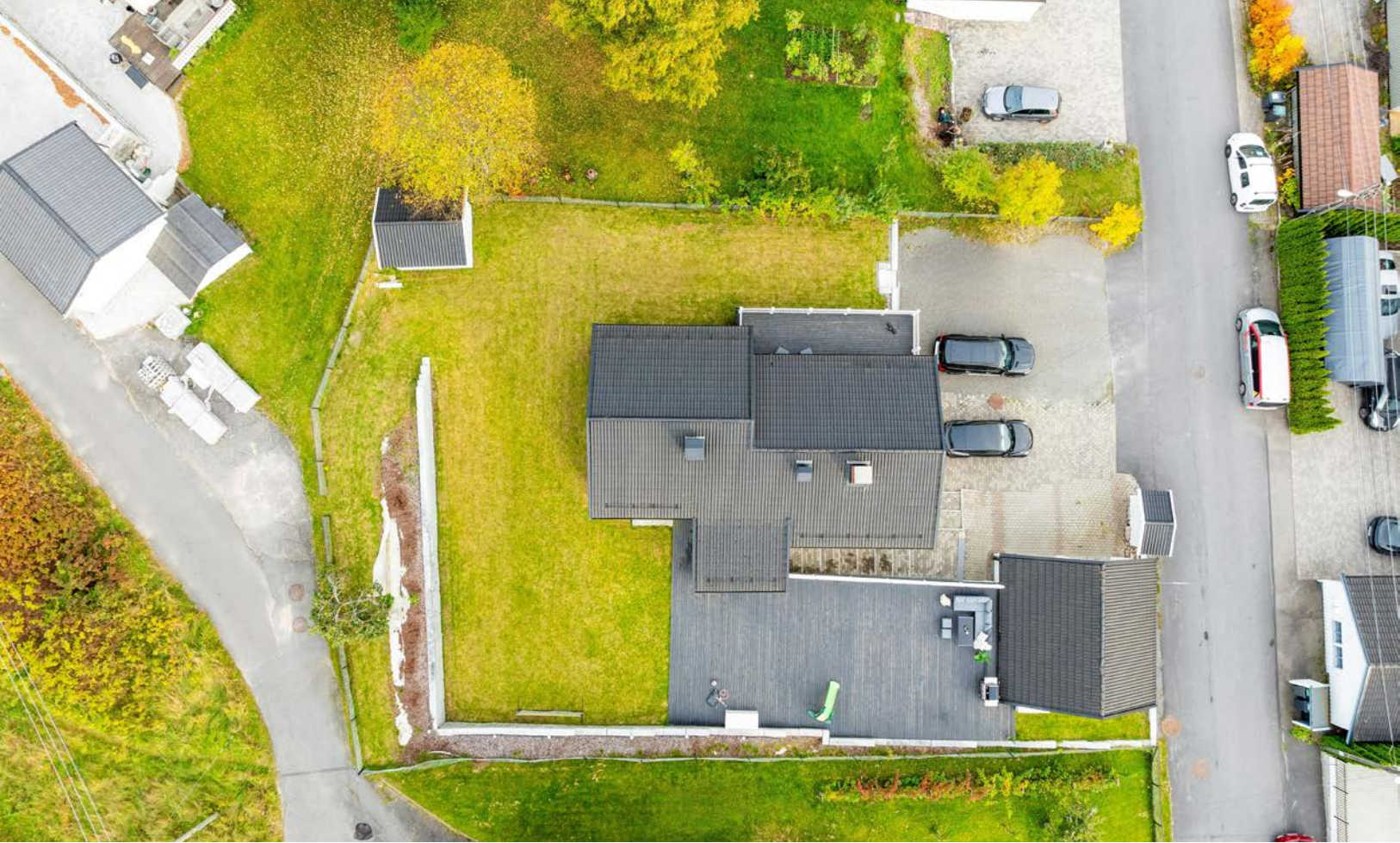














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 125 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 122 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 47 m² - Egen del i underetasjen.

BRA-e: 60 m² - Utleiedel i underetasjen.

BRA-i: 97 m² - Hovedplan i 1. etasje enebolig.

TBA: 122 m² - Markterrasse og terrasse.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 37 m²

BRA-e: 19 m²

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal på hems i garasje utgjør 38 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1006.5 m²

Beliggenhet

Sveiva 11 ligger i et tilbaketrukket, men sentralt og rolig til på Rommen. Eiendommen befinner seg i en blindvei med ettertraktet intern beliggenhet.

Butikker:

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 som ligger i kort gangavstand til boligen (0.7 km). Butikken har meget gode åpningstider og er åpent alle dager i uken, inkludert søndager. Det er også gangavstand fra boligen til Grorud nærsenter og Stovner senter. På Grorud nærsenter finner man det meste man skulle trenge, alt fra apotek, koselige kaféer, vinmonopol og frisør mm. Stovner senter tilbyr et variert utvalg butikker, spisesteder og gode servicetilbud. I tillegg er IKEA på Alnabru en kort kjøretur unna.

Skoler og barnehager:

Det er kort vei til skoler og barnehager i nærheten. Rommen skole (1.-10. trinn) ligger kun 600 m fra eiendommen.

Tur, trening og rekreasjon:

For den som er glad i friluftsliv er det kort vei til Lillomarka som har et flust av turmuligheter hele året. Her er det også gode fiske og bademuligheter, samt flere sportstuer med servering. Om sommeren er det er yrende liv i badedammen og rundt Steinbruvann. Det er også flere idrettslag i nærheten med et rikt utvalg av aktiviteter som blant annet Grorud IL, SF Grei, Høybråten og Stovner IL, Ammerud IF og Furuset IF. Her finner man aktiviteter som fotball, håndball, ishockey, langrenn, basket m.m.

Offentlig kommunikasjon:

Om lag 8 min gange til Rommen T-banestasjon og 6 min til bussholdeplassen Rommi hvor flybussen går, og linjene 126, 380 og 390. Både T-banen og bussene har meget hyppige avganger. Enkel adkomst til Trondheimsveien med om lag 12 minutters kjøretid til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 1.2 km
Gullberget barnehage (1-5 år) 1.3 km
Karen Aasumb barnehage (3-5 år) 1.4 km

Skoler:

Rommen skole (1-10 kl.) 0.6 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 1.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 1.8 km
Vestli skole (1-7 kl.) 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 1.8 km
Stovner videregående skole 1.6 km
Bjerke videregående skole 6.2 km

Skolekrets

Sveiva 11 sogner til Rommen skole. Elever fortsetter på samme skole på ungdomsskoletrinn.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Rommi (Linje FB1, 126, 380, 390) 0.4 km

T-bane fra Rommen (Linje 4, 5) 0.6 km

Tog fra Haugenstua stasjon (Linje L1) 2.7 km

12.9 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Gardermoen ligger i ca. 20 minutters kjøreavstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Enebolig bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.

Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor. Etasjeskillere av betong.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig

kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

1. etasje:

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat.

Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Kjeller:

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat.

Takhøyden i gangen ble målt til: 2,41 m.

Kjeller (hybel):

Himlinger med malte plater.

Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat.

Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja. Baderom i hybeldel har svartesopp i dusjsonen grunnet lite utlufting fra leietaker.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av alle bad i huset ferdigstilt i 2012. Arbeid utført av: Bare rør og service AS og Kris POL AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Svar: Ja. Utført av Bare rør og service AS.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Bare rør og service utførte renovering i 2012 med rør i rør system innvendig i huset av alle rør. Roar Wilhelmsen AS utførte utskiftning av alle utvendig rør i 2020. Arbeid utført av: Bare rør og service AS og Roar Wilhelmsen AS.

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

- Svar: Ja. Tidligere vært observert mus på loftet og i garasjen. Meldt til forsikring, og det ble utført skadedyrbeskjempelse på loftet 2015/2016. Observert sølvkre på badene i 1 og 2 etg.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Oppgradert elektrisk anlegg 2012, samsvarserklæring i 2013. Arbeid utført av: ESS Installasjon AS.

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

- Svar: Ja. Ing. F. Wickstrøm AS utførte el-kontroll den 03.10.24.

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. - Nytt tak på hus og garasje, samt drenering i 2012 utfør av Kris pol AS. - Bruksendring av garasje i underetasjen til oppholdsrom, godkjent med ferdigattest fra 2014. - Platting, terrasser, gjerder og murvegg i hagen ble satt opp som egeninnsats med hjelp av faglært som vennetjeneste. - Utebod i hagen og søppelbod ble satt opp som egeninnsats med hjelp av faglært som vennetjeneste. - Rammetillatelse for oppføring av ny dobbelgarasje ble gitt i mars 2006, og igangsettingstillatelse gitt i mars 2009. - Nye garasjeporter og motor, montert i mars 2024. Arbeid utført av: KRIS POL AS.

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

- Svar: Ja. Separat inngang i underetasjen, som har vært utleid siden 2013.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Svar: Ja. Godkjent underetasje med egen inngang.

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

- Svar: Ja. Se tidligere punkt.

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

- Svar: Ja. Ulovlig forstøtningsmur og terrengendring på eiendommen. Oslo kommune vurderte tiltaket som et ulovlig forhold av mindre betydning, og vil derfor ikke gå videre med saken. Se saksnummer 201616220 på Oslo kommunes nettsider.

21. Er det foretatt radonmåling?

- Svar: Ja. Det er lagt radonsperre i underetasjen, som sikrer lav radonutslipp.

21.1. Radonmåling

- Svar: År: 2012. Verdi: Ingen

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Svar: Ja. Det ble sendt søknad til kommunen om ferdigattest for garasje i oktober 2024, og saken er p.t. under behandling. Igangsettingstillatelse av arbeidet ble gitt av kommunen i 2009. Dobbeltgarasjen var ferdigstilt i 2010.

Tilleggs kommentar:

Hele huset ble total renoverert i perioden 2011-2013. Vannbåren varme (bergvarme) i hele huset, alle rom. Stor varmepumpe av typen Ecowell500, skiftet alle 3 pumpene og utført service siste 4 år. Separat varmtvannstank for underetasjen, resten av huset får varmtvann fra bergvarmet. X-comfort med sensio (med mulighet for smartstyring av lys og varme i hele huset via mobil-app). Led spotlys i de fleste rom i begge etasjer. Balansert ventilasjon i hele huset Utebodene er ikke isolerte og har ikke belysning eller strømuttak. Nye garasjeporter og motor, montert i mars 2024. Yale doorman dørlås i 1 etasje. Verisure alarmsystem kan overføres ny eier om ønskelig. Lagt varmekabler ved innkjørsel og inngangsparti på begge plan, men disse har ikke vært i bruk i de senere år og må utbedres i følge elektriker.

Innhold

Boligen strekker seg over to etasjer og inneholder:

FØRSTE ETASJE

Entré/gang, stue, spisestue, separat kjøkken, østvendt balkong på ca. 35 kvm, vestvendt markterrasse på ca. 87 kvm, 3 soverom, balkong, bad/wc og separat toalettrom. Tilgang til kryploft fra himling.

UNDERETASJE

Gang, kontorrom, bad/wc og teknisk rom.

UNDERETASJE, HYBEL

Entré, åpen stue-/og kjøkkenløsning, 2 soverom og bad/wc.

UTEOMRÅDER

Boligen har en stor og forseggjort tomt på over 1 000 kvm. Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer og en generøs markterrasse på ca. 87 kvm på den ene siden, og utgang til terrasse på ca. 35 kvm på den andre. Skjermede omgivelser med støttemur og inngjerding som rammer inn tomten og gjør at uteområdet oppleves meget privat.

GARASJE

Garasje med eksternt bruksareal på 37 kvm. Hems over garasje med gulvflate på ca. 38 kvm.

UTEBOD

Utebod med eksternt bruksareal på 9 kvm. Det opplyses av eier at bod er bygget i 2020.

Standard

HOVEDDEL - FØRSTE ETASJE OG UNDERETASJE

Husets hoveddel går over to etasjer med en praktisk planløsning.

Ved inngangspartiet har man tilgang til eiendommens uteplass med en markterrasse på hele 87 kvm. Terrassen kan innredes med flere soner for utemøbler om ønskelig. Meget stor og nylig planert gressplen er ideelt for de med grønne fingre. For barnefamilier kan de minste trygt leke i bilfrie omgivelser. Entréen er romslig med skyvedørgarderobe for oppbevaring. Videre i samme etasje har man et stort allrom med stue, spisestue og delvis åpen kjøkkenløsning. Her er det mer enn nok av plass til å innrede etter eget ønske. Det er lysinnslipp fra tre sider av rommet, og det er naturlig nok veldig gode solforhold i allrommet. Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. I første etasje finner man 3 av husets soverom, hvorav hovedsoverommet har utgang til balkong på ca. 35 kvm. Balkongen har gode solforhold og fungerer som en herlig forlengelse av soverommet. I samme etasje har man også et pent flislagt badrom med dusjhjørne. I tillegg har man et separat wc-rom ved inngangspartiet. I himling har man tilgang til kryploft for lagring.

I underetasjen har man et stort rom som kan benyttes som en kjellerstue/kontor. I underetasjen finner man også husets største badrom med badekar med jacuzzi funksjon, samt opplegg for vaskemaskin. Husets tekniske rom og innvendig bod befinner seg også i underetasjen.

HYBELDEL - UNDERETASJE

I underetasjen har huset en separat inngang som gir adkomst til en separat del av boligen som nåværende eier i dag har leid ut for ca. kr. 14 500,- ink. strøm. Hybeldelen består av entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, 2 soverom og badrom. Hybelen er for tiden utleid, og det er muligheter for ny eier å overta leieforholdet om ønskelig.

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Bad i hybel - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist svartesopp i silikonfuger. Det er påvist mangelfull silikonfuger i nedre kast på vegger/gulv. Sprukket flis i dusjsonen. Tiltak: Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Overflater må rengjøres. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Kostnadsestimat: kr. 10 000,- til kr. 50 000,-

- Bad i hybel - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fuger. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Svartesopp er registrert. Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Overflater må rengjøres. Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Kostnadsestimat: kr. 10 000,- til kr. 50 000,-

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon: Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det registreres noe råteskade på to kledningsbord i nedre kart av en hjørnekasse. Tiltak: Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er

registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert misfarging i en takstol, ble foretatt fuktsøk og målt til 16,3 vektprosent. Vanlig for trevirke er 8 til 10 vektprosent. Det er spor etter avføring av mus. Tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjøres tiltak for å holde mus utenfor loftkonstruksjonen.

- Balkong: Balkong ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Markterrasse: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Sprekk i flis ved inngangspartiet. Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt i stuen 1. etasje og gang i kjeller (hybel). Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

- Rom under terreng: Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik. Tiltak: Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har blitt noe påbegygnede lekkasjepunkter.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Drenering: Det er ikke montert topplist på grunnmursplast som dermed spriker. Tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på

jordtrykk. Fasade fliser har løsnet fra vegg flere steder. Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Forstøtningsmurer: Konstruksjonen er begrenset besiktiget. Tiltak: Det anbefales på generelt grunnlag og overvåke konstruksjonen jevnlig.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Vindu på bad i underetasje: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Bad, hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad, 1. etasje - Overflater vegger og himling: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Bad, 1. etasje - Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Bad, 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad, underetasje - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Det er misfarging i fliser mellom badekar og vegghengt klosett. Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Bad, underetasje - Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er misfarging i fliser mellom badekar og vegghengt klosett. Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et

enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Bad, underetasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Kjøkken, hybel - Overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innbo og løsøre

Følgende vil ikke medfølge boligen:

- Utvendig vannslange
- Vegghengt TV og tilhørende veggfeste i stue
- Vaskemaskin
- Kombi kjøll- og fryseskap

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hele huset ble oppgradert i perioden 2011-2013 ifølge eier, med ny drenering, nye vinduer/dører, vannbåren varme (bergvarme) i hele huset, alle rom, varmepumpe, varmtvannstanker, smartstyrt belysning, balansert ventilasjon i hele huset. Alle overflater, badetrom og kjøkken ble oppgradert i nevnte periode.

Nye garasjeporter og motor ble montert i mars 2024.

Utebod ble bygget i 2020 av nåværende eier.

Parkering

Dobbelgarasje på ca. 37 kvm i tilknytning til huset benyttes til parkering. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser utenfor eiendommen som kan benyttes.

Garasjen er utstyrt med elektrisk port som ble montert i mars 2024. Garasjen har også

hems med gulvflate på 38 kvm med muligheter for lagring.

Det ble utstedt igangsettingstillatelse til oppføring av garasjen av Oslo kommune i mars 2009. Saken ble henlagt i 2014 uten at det ble utstedt ferdigattest. Ansvarlig søker på vegne av nåværende eier har sendt søknad til PBE om ferdigattest for garasje i oktober 2024, og saken er p.t. under behandling.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

8814787

Radonmåling

Ifølge selger er det lagt radonsperre i underetasjen av huset.

Diverse

Boligen er utstyrt med Verisure alarmsystem som kan overtas av ny eier.

Leieforholdet i hybelen holdes løpende aktivt under salgsprosessen, og leieforholdet kan overtas av ny eier om ønskelig. Egen leieavtale må tegnes mellom ny eier og leietaker. Selger opplyser at hybelen har vært leid ut for ca. kr. 14 500,- per måned inkludert strøm.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme fra bergvarme. Hybeldelen har egen varmtvannstank.

Det er lagt varmekabler ved innkjørsel og inngangsparti på begge plan, men disse har ikke vært i bruk i de senere år og må utbedres ifølge elektriker.

Energikarakter

G

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Kommunale avgifter

Kr 26 726

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, kr. 3 218,-

Renovasjonsgebyr, kr. 11 656,74,-

Vann-og avløpsgebyr, kr. 15 068,80,-

Totale avgifter, kr. 29 943,54,-

Eiendomsskatt og kommunale avgifter betales kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 3 218

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 2 089 153

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 938 780

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 250

Velforening

Nåværende eier har hatt et frivillig medlemskap i Rommen Velforening.

Siste protokoll fra årsmøtet er datert 20.06.2024.

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 97, bruksnummer 125 i Oslo kommune. Gårdsnummer 97, bruksnummer 6 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

21.09.2005 - Dokumentnr: 62290 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

29.03.1967 - Dokumentnr: 4205 - Registrering av grunn

Servitutter i hovedbøl:

HEFTELSE FOR KNR: 0301 GNR: 97 BNR: 6
1924/912094-1/105 18.01.1924 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 21

1924/912095-1/105 18.01.1924 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 11

1929/901420-1/105 16.08.1929 BESTEMMELSE OM VEG
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra gnr 97 bnr 11
Bestemmelse om gjerde
1930/901678-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 21

1930/901683-1/105 04.09.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 11

1932/902125-1/105 29.01.1932 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1935/909822-1/105 26.07.1935 UTSKIFTING

Overført fra gnr 97 bnr 7

1942/7818-1/105 13.08.1942 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Overført fra gnr 98 bnr 4

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/3050-1/105 10.04.1943 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 98 bnr 6

1943/5176-1/105 30.06.1943 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 97 bnr 21

Med flere bestemmelser

1943/906780-1/105 14.08.1943 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 97 bnr 18

Med flere bestemmelser

1943/7044-1/105 16.09.1943 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 97 bnr 18

1943/8605-1/105 13.11.1943 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 98 bnr 4

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/9735-1/105 13.08.1947 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 97 bnr 1

1948/2968-1/105 22.03.1948 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 97 bnr 1

1949/4988-1/105 05.05.1949 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 98 bnr 6

Med flere bestemmelser

1949/917729-1/105 15.09.1949 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Overført fra gnr 978 bnr 11

Med flere bestemmelser

1949/13476-1/105 19.11.1949 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 97 bnr 1

1951/126-1/105 04.01.1951 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 98 bnr 6
Med flere bestemmelser

1951/8153-1/105 07.07.1951 SKJØNN
Rettighetshaver: Statnett SF
ORG.NR: 962 986 633
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2770033-1/200 20.07.2020
** TRANSPORT
FRA: VINSTRA KRAFTSELSKAP DA
ORG.NR: 944 001 751
TIL: Statnett SF
ORG.NR: 962 986 633

1951/9512-2/105 15.08.1951 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 97 BNR: 55
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 98 bnr 6

1952/9361-1/105 08.08.1952 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra gnr 97 bnr 11
Bestemmelse om gjerde

1952/13337-1/105 04.11.1952 BEST. OM ADKOMSTRETT
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 97 bnr 11

1953/919907-1/105 24.01.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 21

1953/6321-1/105 12.05.1953 ERKLÆRING/AVTALE
BEST OM KABELGRØFT
Overført fra gnr 98 bnr 4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/6323-1/105 12.05.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 18
1953/10869-1/105 21.09.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Overført fra gnr 97 bnr 7

1954/1769-1/105 04.02.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra gnr 97 bnr 1

1959/2345-1/105 03.03.1959 SKJØNN
Overført fra gnr 989 bnr 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/4170-1/105 15.04.1959 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra gnr 97 bnr 7
Bestemmelse om gjerde

1959/13813-1/105 06.11.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
Overført fra gnr 97 bnr 7
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1969/12080-1/105 26.07.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1971/10638-1/105 18.06.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/919985-1/105 08.03.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra gnr 97 bnr 11
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1981/12789-1/105 21.05.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 97 BNR: 107
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1982/5996-1/105 04.03.1982 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/25332-1/105 22.09.1982 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 97 BNR: 92
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/10630-2/105 17.02.1987 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/41790-1/105 02.09.1992 BESTEMMELSE OM VEG
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven.
1994/40621-1/105 26.07.1994 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 97 BNR: 159
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

2011/377113-1/200 18.05.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Karen Platous vei og Margrethe Parns vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

2016/610544-1/200 05.07.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 97 BNR: 167
Bestemmelse om sletting
Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter, samt Oslo kommune
Avtalen skal ikke følge med i senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/441108-1/200 15.02.2018
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomsrett
Bestemmlse om bebygging, beplantning og oppfylling av masse m.m
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig, datert 1977, ferdigattest for bruksendring fra garasje til oppholdsrom, datert 2014. Ansvarlig søker på vegne av nåværende eier har sendt søknad til PBE om ferdigattest for garasje i oktober 2024, og saken er p.t. under behandling.

Dagens planløsning i underetasjen avviker i forhold til godkjente byggetegninger. I

henhold til tegninger var det opprinnelig åpent mellom hybeldel og hoveddel, men nåværende eier har lukket overgangen. Det gjøres oppmerksom på at dersom man har to separate enheter uten dør mellom vil det normalt utløse krav om brannsikring mellom de to enhetene.

Nåværende eier har bygget en utebod i hagen som ikke er byggemeldt til kommunen.

Nåværende eier ble bedt av Oslo kommune om å redegjøre for støttemuren og terrengendringen som er bygget på eiendommen. I henhold til kommunen var tiltaket søknadspliktig, og ble oppført uten tillatelse. Nåværende eier sendte kommunen en redegjørelse med foto og skisse av tiltakene den 07.12.2016. Oslo kommune sendte et brev til nåværende eier, datert 25.01.2021, at det ulovlige forholdet er å anses som av mindre betydning, og kommunen vil derfor ikke gå videre med saken.

Nåværende eier påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent ovennevnte endringer/byggearbeider i ettertid. En eventuell søknadsprosess for å få endringene på eiendommen godkjent ved et senere tidspunkt vil være på kjøpers egen regning og risiko. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, blant annet krav om tilbakeføring av byggearbeidene, krav om omsøking eller ileggelse av overtredelsesgebyr. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Sveiva 11 er regulert til bolig med tilhørende anlegg, reg. best. 47666.

BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

- Saksnr 201314837. Sveiva 12 - Tilbygg og universell utforming av enebolig - Rullestoltilpasning med endring av planløsning - Fasadeendring - Terrasse på østfasaden utvides.

- Saksnr 202458039. Rommibakken 10 - Bruksendring.

PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET

- Saksnr 202460083. Saken gjelder Haavard Martinsens vei 54 - Boliger og byrom.

- Saksnr 202218562. Saken gjelder Nedre Rommen 9 -11 - Boliger og barnehage.

- Saksnr 202106632. Saken gjelder Trondheimsveien 529.

Adgang til utleie

Eiendommen har eget gnr. og bnr. og kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

288 740 (Omkostninger totalt)
303 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
306 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 788 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 803 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 806 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 288 740

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168





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

Salgsoppgavedato

17.11.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sveiva 11, 0988 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 97, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 17.11.2024

Oppdragsnr.: 13350-2781

Referansenummer: QV4910

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1973. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2003. Det er gjort flere oppgraderinger under nåværende eiers tid som eier.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,41 m.

Kjeller (hybel): Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Bad kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad kjeller (hybel): Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Kjeller (hybel): Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller:

- Det er lukket mellom hybel og hoveddel.
- Bod i hoveddel er ikke etablert på tegningene.
- Teknisk rom hybel brukes i dag som dusjhjørne.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

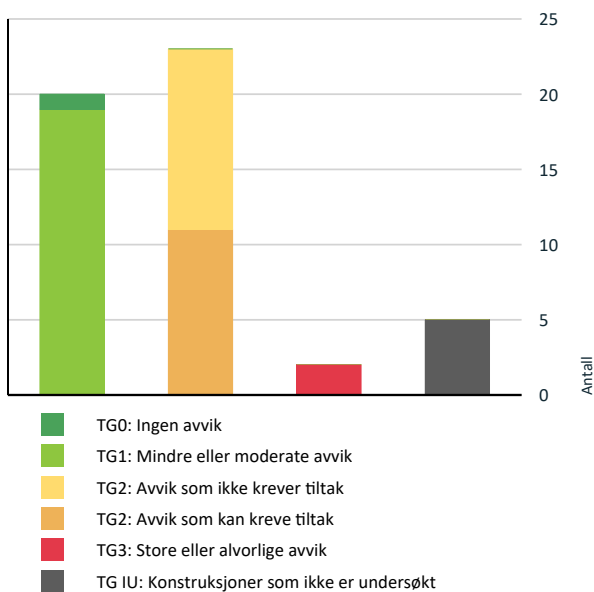
Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

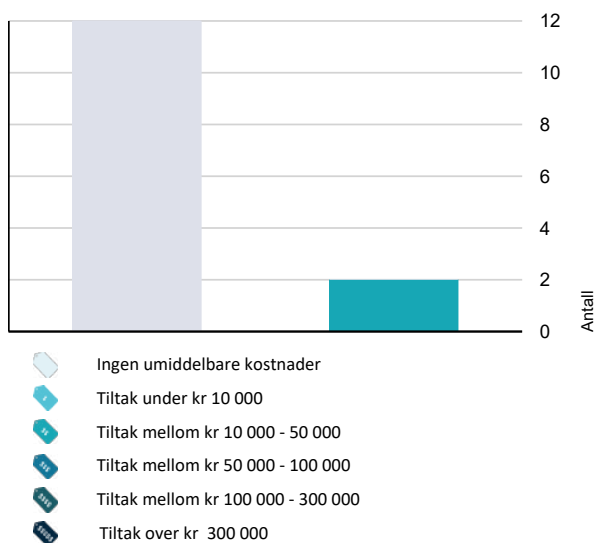
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjeller (hybel) > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er visuelt befart og stikktagninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

- Det registreres noe råteskade på to kledningsbord i nedre kart av en hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

- Det er registrert misfarging i en takstol, ble foretatt fuktsøk og målt til 16,3 vektprosent. Vanlig for trevirke er 8 til 10 vektprosent.
- Det er spor etter avføring av mus.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus utenfor loftkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer - 1. etasje

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Vindu på bad kjeller hoveddel med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

2.stk profilerte ytterdører med glassfelt. Yale doorman installert i 1. etasje. Balkongdør med 2-lags press glass. 2-fløyet balkongdør med 3-lags press glass stuen.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse

Østvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 35 m², det er lagt terrassebord på gulv. Rekkverk av plast. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 87 m², det er lagt terrassebord og fliser ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

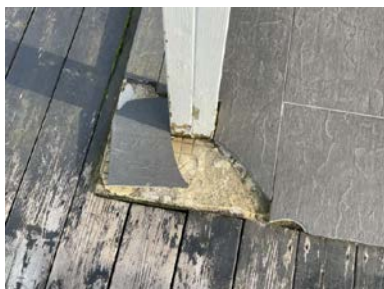
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Sprekk i flis ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjoner med adkomst til inngangspartiet. Utvendig trapp i trekonstruksjoner med adkomst til terrasse.

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,41 m.

Kjeller (hybel): Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

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

Målt i stuen 1. etasje og gang i kjeller (hybel).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved Kontor kjeller. Fuktsøk i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

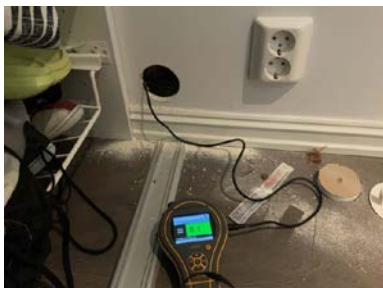
Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har blitt noe påbegygnede lekkasjepunkter.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

KJELLER (HYBEL) > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull silikonefuger i nedre kast på vegger/gulv.
- Sprekt flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av overnevnte avvik. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Overflater må rengjøres.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av overnevnte avvik. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørne. Det ble ikke utført nærmere undersøkelser rundt hulltaking grunnet vegg av murverk/betong.

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Det er missfaring i fliser mellom badekar og vegghengt klosett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er missfaring i fliser mellom badekar og vegghengt klosett.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar. Opplegg for vaskemaskin

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør

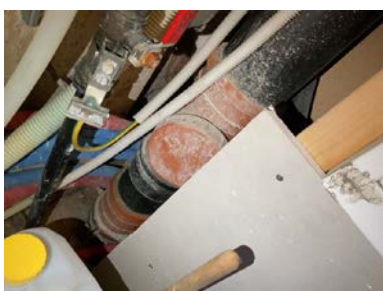
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke i teknisk rom (kjeller)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventilasjonskanalene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i hybel. Vannbåren varme fra Ekoweel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Tank plassert i teknisk rom med navn: Ekowell. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?

Ja

Generell kommentar

Det har blitt utført periodisk kontroll av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020. Utført

1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/utv. fuktsikring fra 2012. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Det opplyses at drenering ble utført i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. (opplysninger gitt av eier)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplast på grunnmursplast som dermed spriker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Fasade fliser har løsnes fra vegg flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av anntatt betong under markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er begrenset besiktiget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag og overvåke konstruksjonen jevnlig.

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2005

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, støpt plate på mark. Yttervegger oppført med betong og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

- Elektriske garasjeporter.

Utebod

**Anvendelse****Byggeår**

2020

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Utebod bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med bjelker på mark til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	122
Kjeller	47			47	
Kjeller (hybel)		60		60	
SUM	144	60			122
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 3 soverom, spisestue, toalettrom, kjøkken, og stue.		
Kjeller	Gang, bod, kontor, bad, og teknisk rom		
Kjeller (hybel)	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller:

- Det er lukket mellom hybel og hoveddel.
- Bod i hoveddel er ikke etablert på tegningene.
- Teknisk rom hybel brukes i dag som dusjhjørne.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		37		37			37
Hems		19		19		19	38
SUM		56				19	75
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

- Hems over garasje med gulvflate på ca. 38 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Utebod	

Kommentar

- Utebod på ca. 9 m². (Dette arealet er lagt inn under BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Kommentar: Det opplyses av eier at bod er bygget i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	8
Garasje	0	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Zahida Parveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	97	125		0	1006.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sveiva 11, 0988 OSLO

Hjemmelshaver

Zahida Parveen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/QV4910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240320	
Selger 1 navn	
Zahida Parveen	
Gateadresse	
Sveiva 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0988
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	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	10
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.	8814787

Document reference: 1002240320

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Baderom i hybel del har svertesopp i dusjsonen grunnet lite utluffing fra leietaker.

Initialer selger: ZP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Nytt tak på hus og garasje, samt drenering i 2012 utført av Kris pol AS. - Bruksendring av garasje i underetasjen til oppholdsrom, godkjent med ferdigattest fra 2014. - Platting, terrasser, gjerder og murvegg i hagen ble satt opp som egeninnsats med hjelp av faglært som vennetjeneste. - Utebod i hagen og søppelbod ble satt opp som egeninnsats med hjelp av faglært som vennetjeneste. - Rammertilatelse for oppføring av ny dobbelgarasje ble gitt i mars 2006, og igangsettingstillatelse gitt i mars 2009. - Nye garasjeporter og motor, montert i mars 2024. Fjernkontroll og kode åpner på utsiden av garasjen.

Arbeid utført av

KRIS POL AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Separat inngang i underetasjen, som har vært utleid siden 2013.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent underetasje med egen inngang.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se tidligere punkt

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Se tidligere punkt.

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

Beskrivelse

Ulovlig forstøtningsmur og terrengendring på eiendommen. Oslo kommune vurderte tiltaket som et ulovlig forhold av mindre betydning, og vil derfor ikke gå videre med saken. Se saksnummer 201616220 på Oslo kommunes nettsider.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er lagt radonsperre i underetasjen, som sikrer lav radonutslipp.

21.1 Radonmåling

Ar

2012

Verdi

ingen

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble sendt søknad til kommunen om ferdigattest for garasje i oktober 2024, og saken er p.t. under behandling. Igangsettingstillatelse av arbeidet ble gitt av kommunen i 2009. Dobbeltgarasjen var ferdigstilt i 2010.

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: 1002240320

Tilleggs kommentar

Hele huset ble total renoveret i perioden 2011-2013. Vannbåren varme (bergvarme) i hele huset, alle rom. Stor varmepumpe av typen Ecowell500, skiftet alle 3 pumpene og utført service siste 4 år. Separat varmtvannstank for underetasjen, resten av huset får varmtvann fra bergvarmet. X-comfort med sensio (med mulighet for smartstyring av lys og varme i hele huset via mobil-app). Led spotlys i de fleste rom i begge etasjer. Balansert ventilasjon i hele huset Utebodene er ikke isolerte og har ikke belysning eller strømuttak. Nye garasjeporter og motor, montert i mars 2024. Yale doorman dørlås i 1 etasje. Verisure alarmsystem kan overføres ny eier om ønskelig. Lagt varmekabler ved innkjørelse og inngangsparti på begge plan, men disse har ikke vært i bruk i de senere år og må utbedres i følge elektriker.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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.

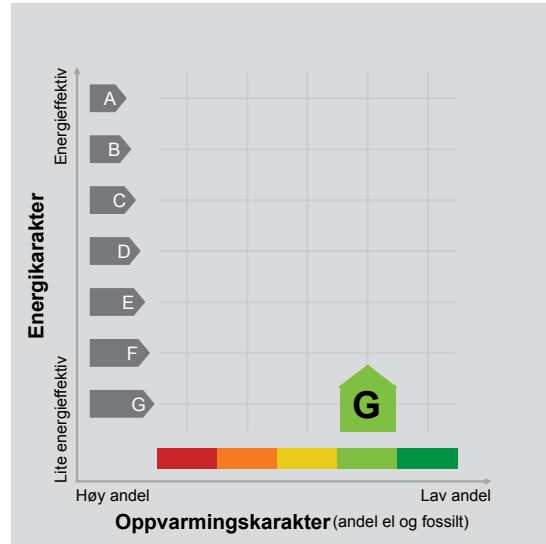
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zahida Parveen	00a8e34f1da1e77c4f33994d 7046997471bc0e5e	16.11.2024 17:55:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240320

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sveiva 11
Postnummer	0988
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80757603
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43751
Dato	27.10.2024



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

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

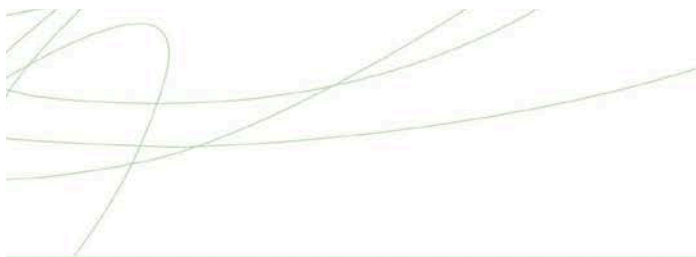
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Bio-energi

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 1150 60
GA/AR

KOPI

Oslo, den **23.2.77.**

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gar. 97, bnr. 125 - Sveiva 11, Stovner felt V

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Enebolig med garasje

Byggherre
Arvid Berg, Sveiva 11, OSLO 9

Byggemelder
Arvid Berg, Sveiva 11, OSLO 9

Ansvarshavende
Tømmern. Tor Tømte, Kristianiasvingen 30, OSLO 3

Journalnr.
72/1378

Avsluttende synsforretning
17.2.77.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

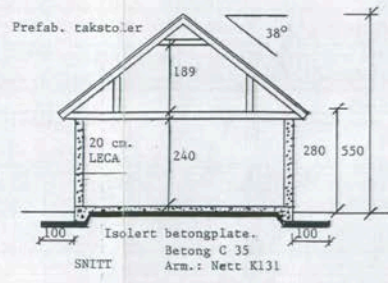
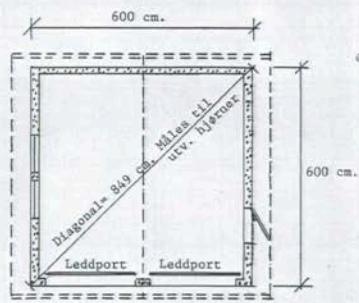
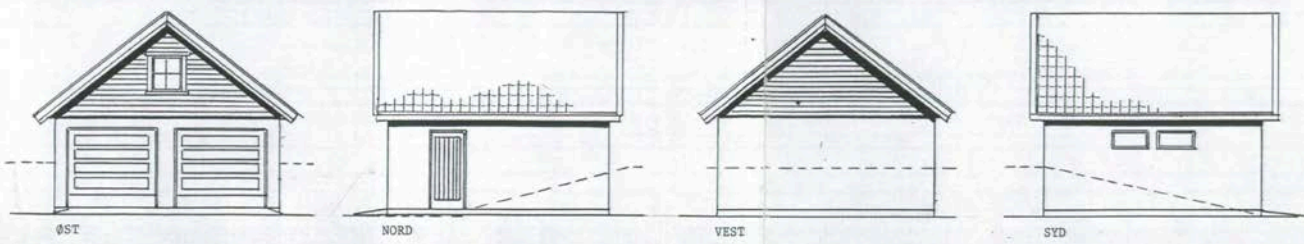
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

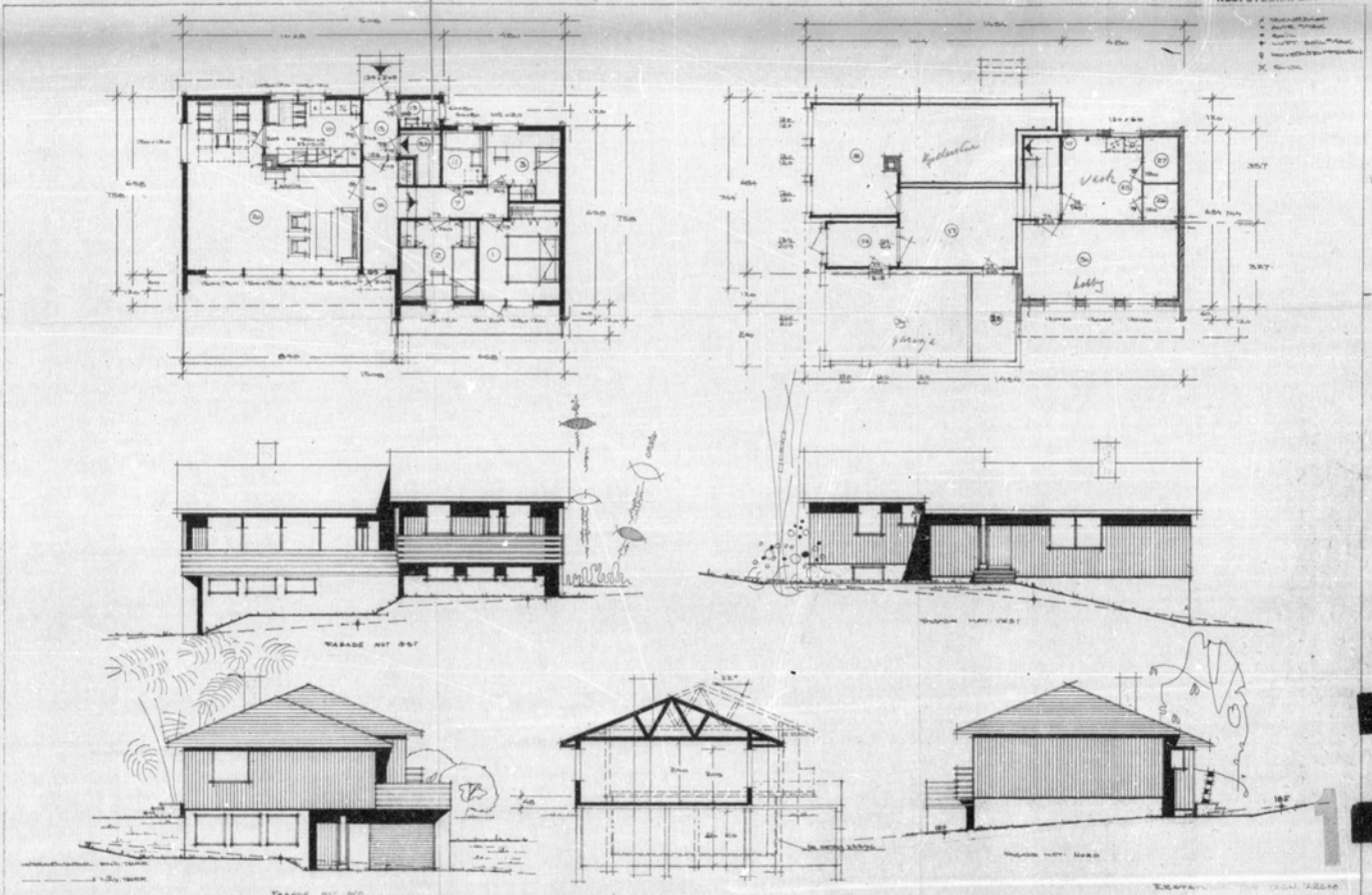

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

VED. E-1



Tegningsinformasjon: FASADER, PLAN OG SNITT Sveiva 11, 0988 OSLO Gnr. 97 Bar. 125	Målestokk:	1:100	Tegnet dato:	24.01.05
	Tegnet av:	RPJ	Kontrollert av:	RPJ
Prosjektinformasjon: Mohammad Niaz. GARASJE	Uttstedt av:	Bygning. R. Paus Jore	Stasjonsnr. 181:	2010 Stasjonen
	Tegningsnummer:	001	Rev. index:	Rev. nummer:



1	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	SPRIN	1.00 x 1.00
2	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
3	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
4	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
5	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
6	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
7	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
8	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
9	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
10	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
11	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
12	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
13	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
14	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
15	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
16	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00

17	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
18	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
19	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
20	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
21	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
22	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
23	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
24	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
25	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00
26	BRUNNEN	1.00 x 1.00	2.00	BRUNNEN	1.00 x 1.00

BYGGERE <i>Aryd Berg</i>	BYGGEPLASS <i>Sonne, Tiberius, Fall 12</i>	Type 58+
G.BLOCK WATNE	TECH <i>WATNE</i>	
TELEFON 4400 - SANDNES	KONT <i>Tiberius</i>	
	MAE 15 100	
	DATE 16-2-70	KENDI NR <i>2011-2-1291</i>
		TECH NR <i>BW 7</i>
		22.24.53



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkiguide - Bjørn P. Kongsgaard siv.ark MNAL
Hoffsveien 62 A
0377 OSLO

Dato: 24.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201308927-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Trydal

Arkivkode: 531

Byggeplass: SVEIVA 11

Eiendom: 97/125/0/0

Tiltakshaver: Amer Niaz

Adresse: Sveiva 11, 0988 OSLO

Søker: Arkiguide - Bjørn P. Kongsgaard
siv.ark MNAL

Adresse: Hoffsveien 62 A, 0377 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - SVEIVA 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.02.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308927			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/7
Plan u-etasje		17.02.2012	1/9
Fasade nord fasade syd		17.02.2012	1/11
Fasade øst ,vest		17.02.2012	1/12

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/7
Plan u-etasje		17.02.2012	1/9
Fasade nord fasade syd		17.02.2012	1/11
Fasade øst ,vest		17.02.2012	1/12

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2014 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:

Amer Niaz, Sveiva 11, 0988 OSLO, amer.niaz@gmail.com



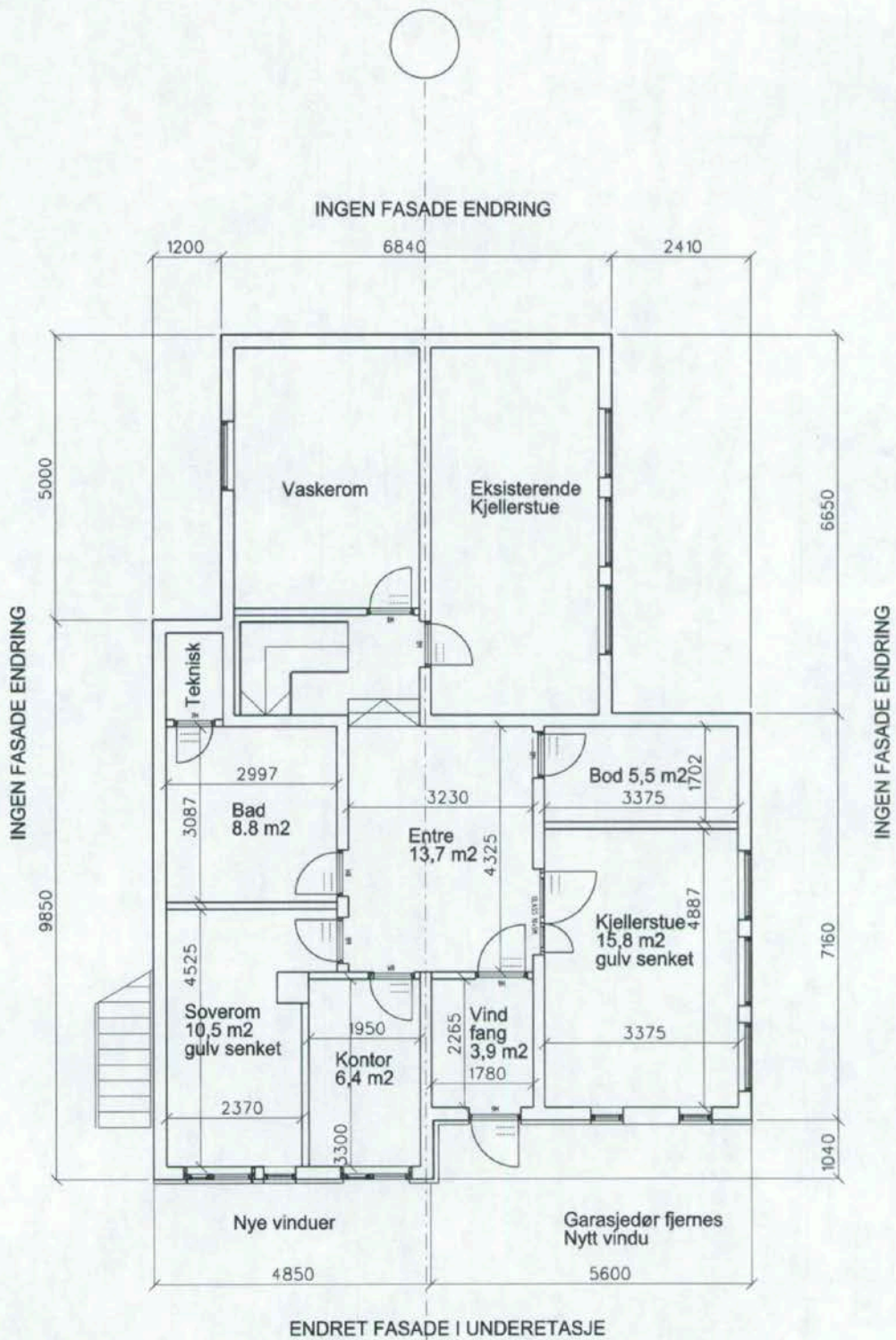
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang



ETT-TRINNSSØKNAD

arKiguide Bjørn Kongsgaard Sivilarkitekt MNAL		Plan U. etasje		Tilbygg. endring av fasade, bruksendring Sveiva 11, 0988 Oslo 97/125	
bpk	bpk	11.14	Amer Niaz Sveiva 11 0988 Oslo		XXXXXX
17.02.2012	A4 1:100 A2 1:50	NiaPla01.01			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen
Nordbyveien 183
2013 SKJETTEN

Dato: **27 MARS 2006**
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200514120-3 Saksbeh: Bjørn Rune Vemer
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: SVEIVA 11 Eiendom: 97/125
Tiltakshaver: Mohammad Niaz Adresse: Sveiva 11, 0988 OSLO
Søker: Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen Adresse: Nordbyveien 183, 2013 SKJETTEN
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - SVEIVA 11

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av garasje. BRA for tiltaket er oppgitt til 31,4m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 25.11.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1 vedrørende byggegrense og § 2 a) vedrørende utnyttelsesgrad.

Tinglyst midlertidighetserklæring foreligger.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av garasje for to biler. BRA er oppgitt til 31,4m². Tiltaket er påbegynt før tillatelse er gitt. Søknaden er innsendt som en ett-trinns søknad, men det gis rammetillatelse da det er mangler som hindrer at igangsettingstillatelse kan gis.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/6
Plan snitt og fasade	001	24.01.2005	1/8
Fasade øst		28.06.2005	1/9
Fasade vest		28.06.2005	1/10
Fasade syd og nord		28.06.2005	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
982902630 Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen	Foretaket er gitt ansvarsrett som ansvarlig søker i tiltaksklasse 1
980273334 Bygningsingeniør Ragnar Paus Jore	Foretaket er gitt ansvarsrett for PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1

Det er ikke gitt ansvarsrett til Romerike Oppmåling AS. Det er i tidligere innsendt sak satt som krav at oppmålingsteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering skal ligge i tiltaksklasse 3. Utførelse av utstikning og kontroll av dette skal ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2.

Innenfor fagområdet oppmåling er det søkt om ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for alle funksjoner av Romerike Oppmåling AS. Det må søkes ansvarsrett i andre tiltaksklasser. Det vil i tillegg kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-1352, og bebyggelsesplan 476/66.

Byggetomten:

Tomten er bebygget med enebolig, og har utkjøring til Sveiva. Tomten er skrånende oppover fra Sveiva. Garasjen skal plasseres langs veien.

Estetiske krav:

Garasjen bygges med saltak som er dominerende i området. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er tilpasset bebyggelsen og tilfredsstillende kravene til estetikk som er satt i pbl. § 74 nr. 2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som topp gulv i garasje fastsettes til kote + 181,7. Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3, og UTF/KUT i tiltaksklasse 2.

Avkjørselsplan:

er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Samferdselsetaten av 18.3.2005. De ønsker fortrinnsvis at garasjen trekkes lengre inn p eiendommen, men dersom det foreligger grunner for dispensasjon kan de akseptere plasseringen minimum 1 meter fra regulert vei.

Vann- og avløpsetaten har i brev av 25.4.2005 anbefalt plasseringen under forutsetning av at garasjen ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra kommunens vannledning.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret ”særlige grunner” skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1 vedrørende byggegrense og § 2 a) vedrørende utnyttelsesgrad.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det i området er oppført flere garasjer som ligger tilsvarende eller nærmere regulert veikant. Det synes også som at eiendommene har en større tomteutnyttelse enn Sveiva 11. Det oppgis videre at garasjen plasseres lavt i terrenget og vil og vil ikke være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Det er regulert grenser for bebyggelse som skal begrense byggenes utbredelse og fotavtrykk. Oppføring av en garasje på området som er gårds plass vil ikke endre intensjonen i planen. Garasjen plasseres godt ned i terrenget. Plasseringen langs veien er også en plassering som er dominerende i området. Tiltaket vil ikke være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Overskridelsen av u-graden fra 0,15 til 0,17 anses ikke som en så stor overskridelse, også sett i lys av at tillatt utnyttelse fra før er forholdsvis liten.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten mener det her foreligger særlige grunner som gjør at dispensasjon kan gis. Plasseringen anses som hensiktsmessig og en brukbar plassering innenfor byggegrensen er ikke gitt.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

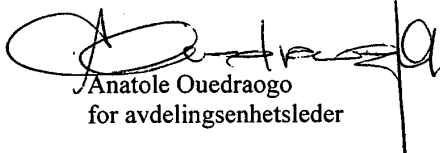
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:


1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2


Anatole Ouedraogo
for avdelingsenhetsleder


Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Mohammad Niaz, Sveiva 11, 0988, OSLO



Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen
Nordbyveien 183
2013 SKJETTEN

Dato: 30 MARS 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200514120-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Syed Ali Zubair

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVEIVA 11	Eiendom:	97/125/0/0
Tiltakshaver:	Mohammad Niaz	Adresse:	Sveiva 11, 0988 OSLO
Søker:	Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen	Adresse:	Nordbyveien 183, 2013 SKJETTEN
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SVEIVA 11

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 22.02.2009 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 27.03.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av garasje for to biler. BRA er oppgitt til 31,4m². Tiltaket er påbegynt før tillatelse er gitt. Søknaden er innsendt som en ett-trinns søknad, men det gis rammetillatelse da det er mangler som hindrer at igangsettingstillatelse kan gis.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200514120	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
982902630 Bygningsingeniør Jarle Ivar Amundsen	Foretaket er gitt ansvarsrett som ansvarlig søker i tiltaksklasse 1.
980273334 Bygningsingeniør Ragnar Paus Jore	Foretaket er gitt ansvarsrett for PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.
871477272 Kjell Halaas Landmåling	KPR tkl. 3, uavhengig kontroll av oppmålingsteknisk prosjektering. KUT tkl. 2, uavhengig kontroll av utførelse for plassering av tiltaket.
979376499 Romerike Oppmåling AS	PRO/KPR tkl. 3, ansvarlig for prosjektering og kontrollprosjekteirng for plassering av tiltaket. UTF/KUT tkl. 2, ansvarlig for utførelse og kontrollutførelse for plassering av tiltaket.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlige forhold

Tiltaket er igangsatt før gitt igangsettingstillatelse. I denne sammenheng ble det i rammetillatelsen av den 22.02.2009 tatt gebyr for igangsatt arbeider uten igangsettingstillatelse.

Påvisning

Se i rammetillatelsen av den 27.03.2006 under avsnitt "Beliggenhet og høydeplassering".

Avfallsplan

Kravet til forenkelt avfallsplan bortfaller jfr. ny forskrift og endrede rutiner i behandlingen av avfallsplaner som trådte i kraft fra 01.01.2008.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

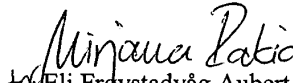
Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig Nord/Øst


Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder


Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:

Mohammad Niaz, Sveiva 11, 0988 OSLO

Vedlegg:

88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Dato: 05122014
Fra: Saksnr: 200514120-12
Saksbehandler: Sabina Trako

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sveiva 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Zahida Parveen
Sveiva 11
0988 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
201616220 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Oda Charlotte Sebusæter

Dato: 25.01.2021

Vi kommer ikke til å følge opp den ulovlige forstøtningsmuren og terrengendringen, og avslutter saken i Sveiva 11.

Plan- og bygningssetaten viser til brevet vi sendte deg 3. november 2016, hvor vi ba deg om å redegjøre for støttemuren og terrengendringen som var utført på eiendommen din. Vi mottok en redegjørelse med foto og skisse av tiltakene, 7. desember 2016. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Vi har kommet frem til at både støttemuren og terrengendringen er søknadspliktige og utført uten tillatelse. Etter vår vurdering er det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Tiltakene er søknadspliktige

Støttemuren er både for høy og for nærme naboen til at tiltaket er unntatt søknadsplikt. Se byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd, bokstav e, nr. 6, for hvilke støttemurer som kan oppføres uten søknad. Terrengendringen omfatter en større del av hagen, og det er vår vurdering at den ikke kan vurderes som en «mindre» terrengendring, jf. SAK10 § 4-1 første ledd, bokstav e, nr. 7. Både støttemuren og terrengendringen er derfor søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og k).



Til venstre er eiendommen i 2010, og til høyre eiendommen i 2018.

Hvorfor følger vi ikke opp saken?

Vi har tatt utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 32-1, som sier at vi kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal kunne prioritere saker etter alvorlighetsgrad. Vi har gjort en konkret vurdering av denne saken og av alvorlighetsgraden. Vurderingen bygger i stor grad på skjønn.

Selve terrengendringen er i nedre sjiktet for hva som anses søknadspliktig. Den delen av støttemuren som ligger nærmere nabogrensen enn 1 meter er den lavere delen av støttemuren. Når det gjelder den høyere delen av støttemuren er avstanden til nabogrensene større, og ved å senke denne delen ned til 1 meter, ville denne delen av muren vært unntatt søknadsplikt. Vi har derfor kommet frem til at tiltakene primært påvirker tiltakshaver selv.

Ettersom det ulovlige forholdet etter vår vurdering er av mindre betydning, er det ikke nødvendig å forfølge saken med sanksjoner. Dette er i tråd med plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.

Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi anser derfor saken som avsluttet.

Hvilken betydning har det for deg at vi ikke følger opp saken?

Så lenge situasjonen er uendret, kommer vi ikke til å gjenoppta saken. Selv om vi ikke følger opp det ulovlige tiltaket, er det ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Det betyr at det fortsatt er registrert en ulovlighet på eiendommen din i saksinnsyn (våre arkiver).

Ønsker du å rydde opp i ulovlighetssaken din?

Dersom du ønsker å rydde opp i ulovligheten på eiendommen din, kan du tilbakeføre arbeidene. Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må se ut slik den gjorde før du satte i gang med det

ulovlige arbeidet. Hvis du gjør dette, og dokumenterer dette i ettertid for oss, vil ulovligheten opphøre.

Alternativt kan du søke om å få godkjent de ulovlige tiltakene i ettertid. Les mer om dette i vår veileder.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 911 96 961 eller på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Oda Charlotte Sebusæter - saksbehandler

Zubair Ali Syed - prosjektleder

teknisk fagavdeling

enhet for byggetilsyn Indre by

Vedlegg i sak 201616220-5	
Nr	Beskrivelse
1	Ulovlighet unnlatt oppfølging (Dette dokument)
2	Behov for tilleggsdokumentasjon - Vi ber om redegjørelse
3	Ulovlig byggetiltak - Veileder for søknad i ettertid



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Blanca Gravador
SVEIVA 11

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500332
8121605

Vår ref (Saksnr):

Dato: 21.10.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.97 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20241021 for SVEIVA 11.

GNR. 97 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1967.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1007 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

[Vahls gate 1, 0187 Oslo](#)

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

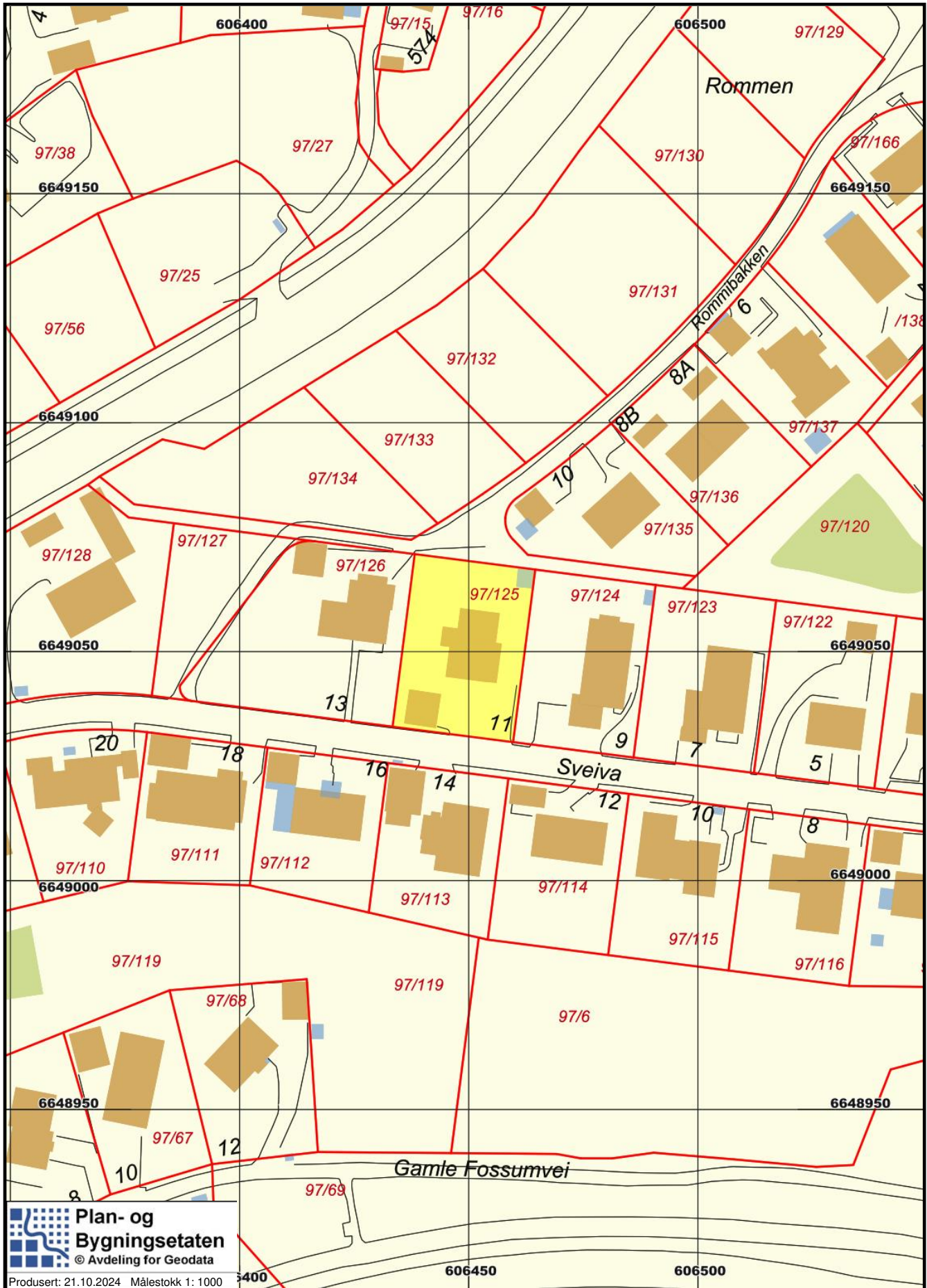
Kundesenteret: 23 49 10 00

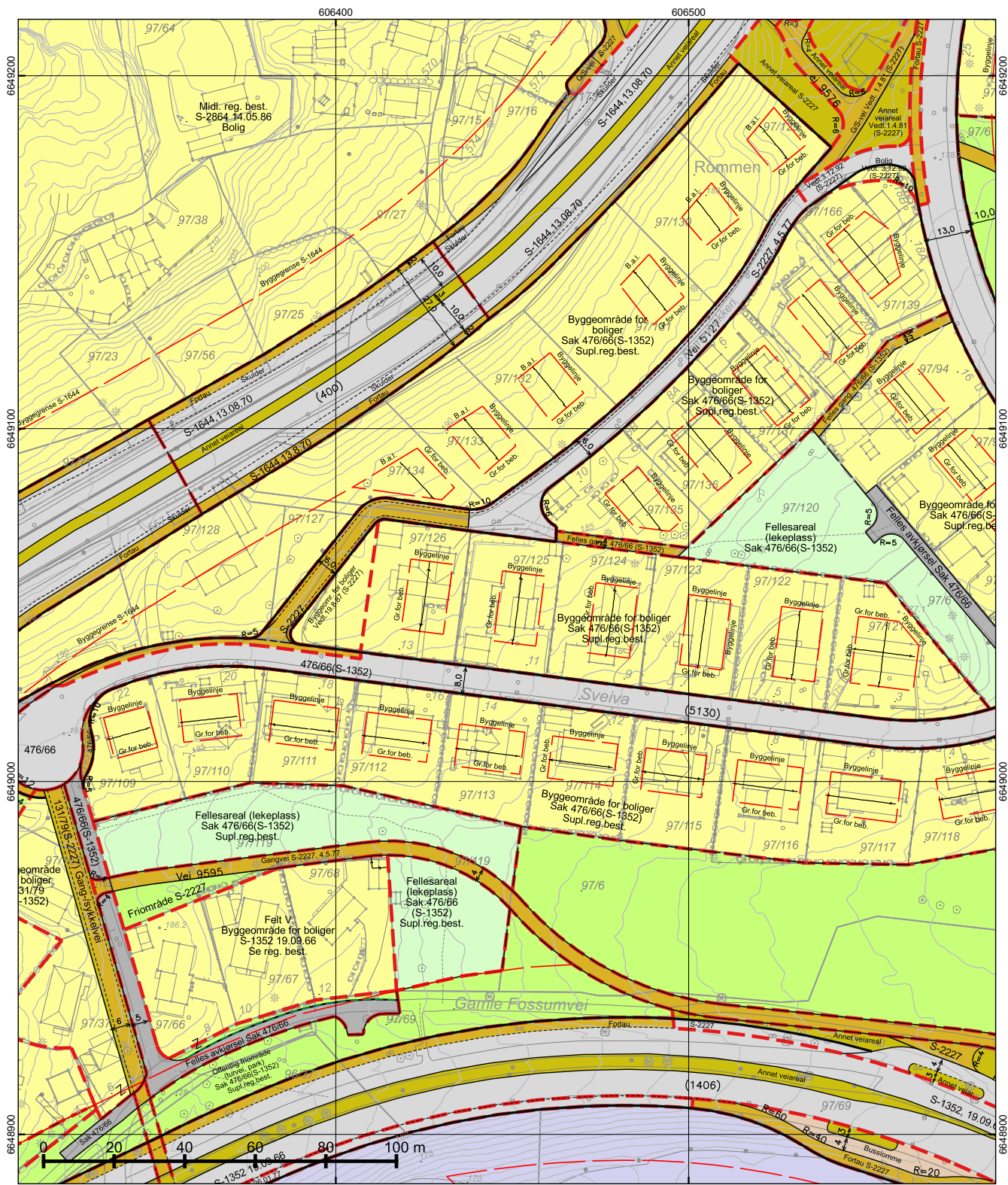
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

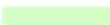
Dato: 21.10.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

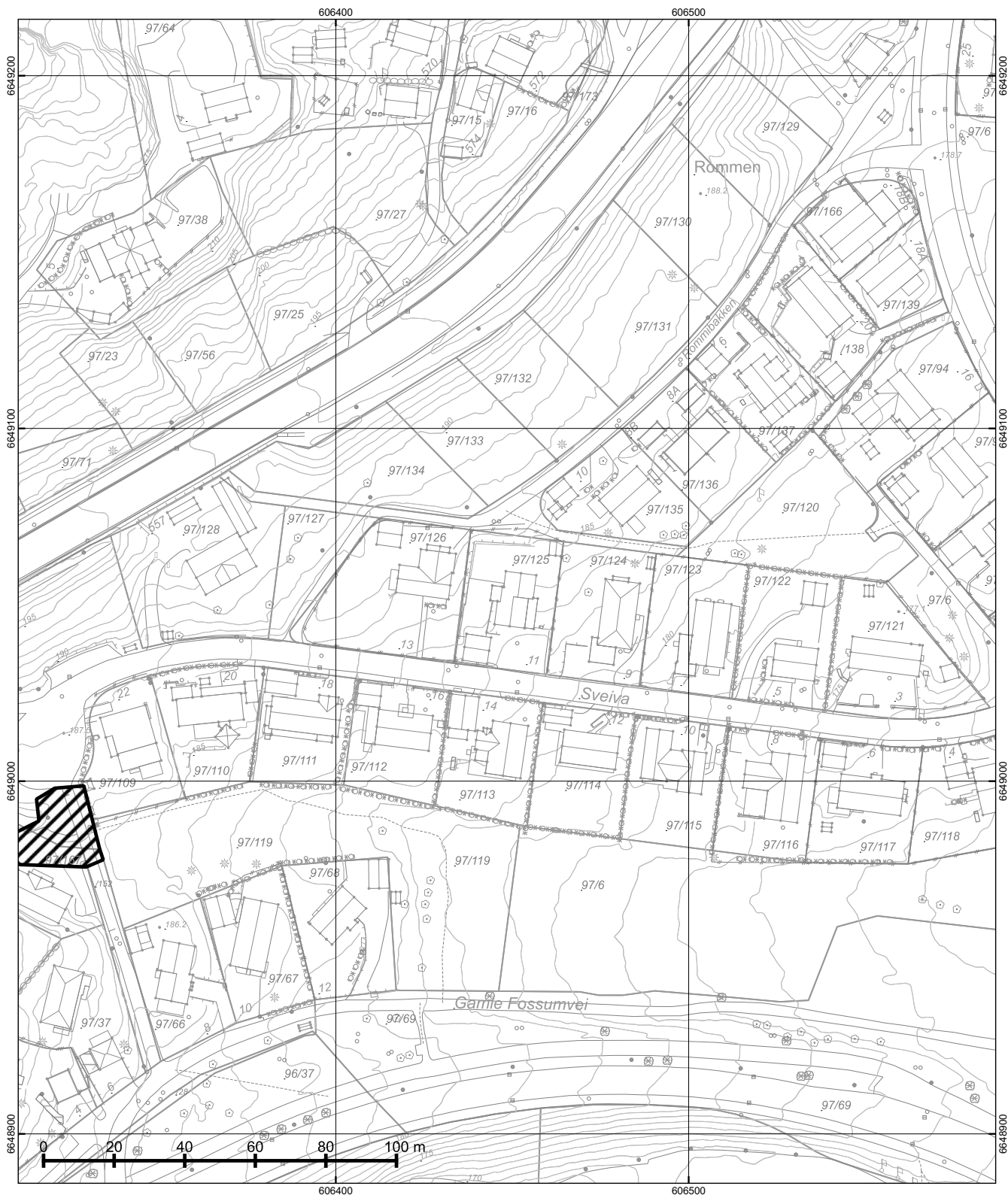
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 135612/ 86500332	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: SVEIVA 11	Kommentar:
Gnr/Bnr: 97/125	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 21.10.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135612/ 86500332

Adresse: SVEIVA 11

Gnr/Bnr: 97/125

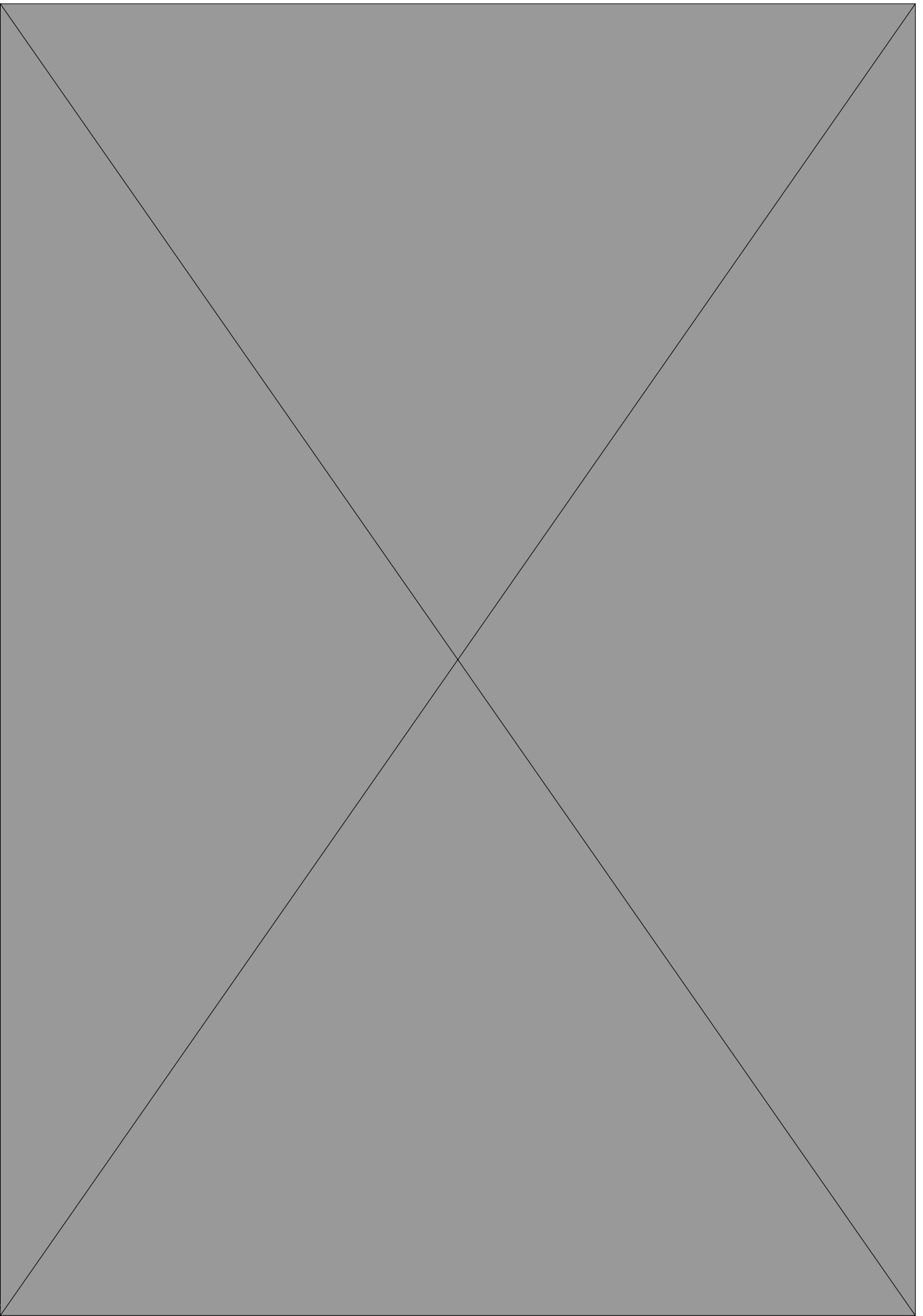
Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

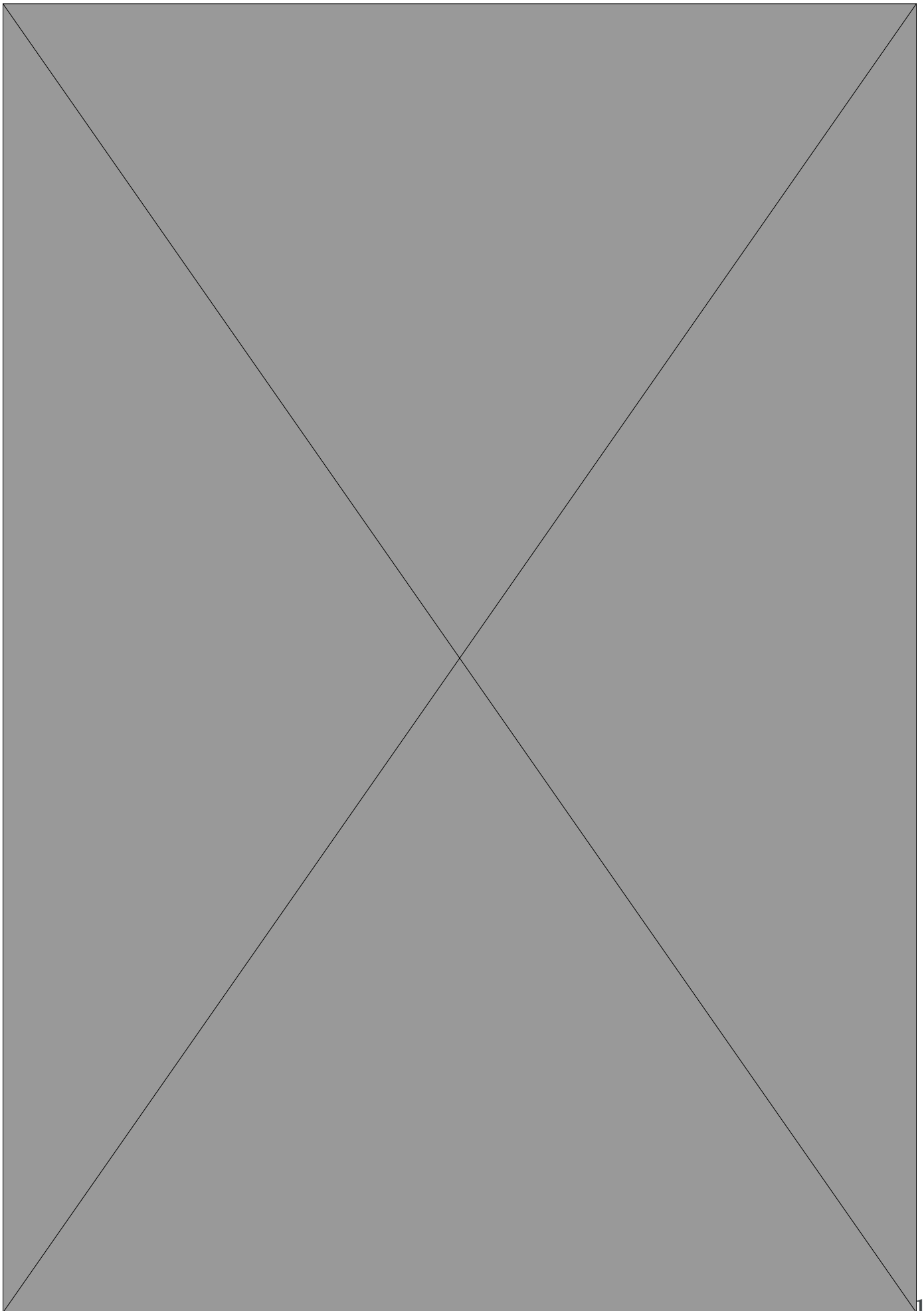
Kommentar:

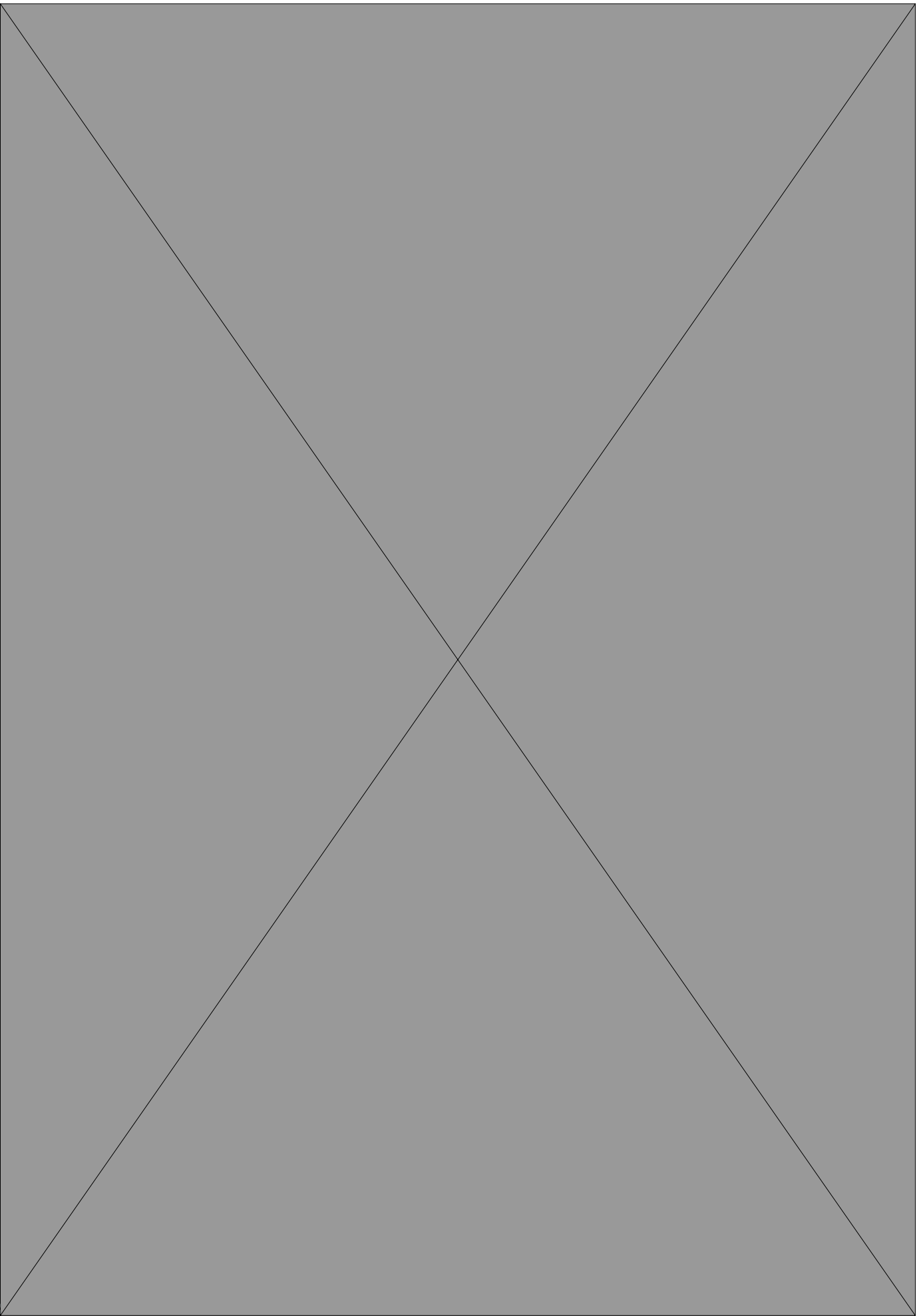
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Tegnforklaring - kommuneplan

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









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”

Retts 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

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

**HELP**
Retts 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sveiva 11
0988 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca GravadorTelefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre