

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 950 000,-

Omkostn.: Kr 349 990,-

Total ink omk.: Kr 14 299 990,-

Selger: Per Arne Nordal
Hilde Pettersen

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 1983

BRA-i/BRA Total 167/172 kvm

Tomtstr.: 246.1 m²

Soverom: 4

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 1023

Gnr. 35, bnr. 1056

Oppdragsnr.: 1007240173

Sjelden mulighet i arkitektonisk prisbelønnet rekkehusområde!

Frodige hager, idylliske grusstier og godt naboskap er alle kvaliteter som har gjort Giskehagen til et prisbelønnet område - samt pensum på arkitektthøyskolen!

Giskehagen er en grønn enklave på Smestad med variert, men sammenhengende bebyggelse. Her finnes trange smug og store åpne plasser for lek og sammenkomst. Blant kriker og kroker finner du Giske barnehage hvor beboere i Giskehagen har fortrinnsrett, festplassen hvor det blant annet arrangeres 17. mai med egen konge og et eget grendelagshus som man kan leie til festlige lag.

Vi anbefaler å lese D2-artikkelen om Giskehagen som ligger under "nyttige lenker" på Finn.

- Hage på begge sider av boligen
- P-plass i parkeringskjeller med lader
- 4 soverom
- 2 stuer + loftstue
- Unik idyll og bomiljø
- Godt med bodplass
- Felles festlokale



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	88
Formuesverdi	91
Midlertidig brukstillatelse	92
Originale tegninger	98
Kommunale avgifter	99
Reguleringskart	101
Energiattest	106
Notat fra grendelag	112
Vedtekter	114
Regnskap	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, 2 soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken, bod, kott og vaskerom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, 2 soverom, bad, 2 boder

3. etasje

BRA-i: 13 m² Loftstue og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. Etasje:

Entré, to soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom bod og kott.

Utvendig bod er målt til ca 5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e i gjeldende etasje.

2. Etasje:

Stue, to soverom, bad og to boder.

Loft:

Loftstue og bod.

Kun deler av arealet er måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde.

Gulvarealet ble målt til ca 33 m².

Kjeller:

Bod med adkomst via luke i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at boden ikke er byggemeldt/søkt.

Arealet er ikke godkjent for varig opphold.

Andre arealer:

Platting utenfor vaskerom er målt til ca 4,5 m².

Platting foran (inngangsparti) er målt til ca 21 m².

Skiferplatting er målt til ca 9 m².

Arealene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal (TBA)" i gjeldende etasje.

Dokkehus/uthus har et gulareal på ca 2,5 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

246.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig, solrikt og hyggelig boligområde mellom Smestad, Holmendammen, Vinderen og Slemdal. Området fremstår som en "oase" og er særdeles barnevennlig. Nærområdet er et hyggelig og etablert område som i det vesentligste består av eldre klassiske og nyere eneboliger. Kun få minutters gange til Vinderen med forretninger, matbutikk, post, etc. Offentlig kommunikasjon finnes enten med Østeråsbanen / Kolsåsbanen fra Smestad, Holmenkollbanen fra Slemdal. Kort vei til Holmendammen med fine friarealer samt idrettsanlegg på Gressbanen og Hemingbanen. Flotte turområder med skogstier hele veien opp til Midtstuen og marka.

Adkomst

Adkomst direkte fra Giskehagen. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Giske barnehage, Dalskroken barnehage og Holmen Kanvas-barnehage.

Skolekrets

Slemdal skole, Persbråten videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tråkka med linje 46 ca 300 m

T-bane: Smestad med linje 2 og 3 ca 1 km

Trikk: Gaustadalléen med linje 17 og 18 ca 2,5 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 2,9 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel. Grunnmur i mur/betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Bad i 2.etg. Dukmembran er ikke festet med klemring til sluk. Dette står i salgsoppgave fra forhenværende eier Grimseth som pusset opp badet i 2006 og er ikke fagmann. Det har vært ett tilfelle med lekkasje fra sluk og ned til kjøkken i etg. under fordi sluket var tett (et sokkepar som fylte sluket). Vi ble anbefalt av rørlegger å legge på flytende membran ned i sluket, utført av ufaglært. Vi har ikke hatt lekkasje etter dette. Vegg og gulv ble konstatert tørt av forsikringselskap. Bad i 1.etg: Er totalt pusset opp i 2019 av Comfort Skøyen, rørleggerbedrift. Anført i boligmappen.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 2.etg er pusset opp av forhenværende eier Grimseth i 2006, ufaglært. Sluket er forsterket med flytende membran av ufaglært. Bad 1 etg. er pusset opp av Comfort Skøyen 2019.

Arbeid utført av: Comfort Skøyen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Flytende membran i 2.etg, se tekst over. Alt nytt på bad i 1.etg.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra tett sluk 2. etg. Se over.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se over. Bad etg 2. ufaglært, forhenværende eier. Bad etg 1, faglært.

Comfort Skøyen.

Arbeid utført av: Comfort Skøyen

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

Ja

Beskrivelse: Ikke i husets underetasjen eller kjeller, men det har vært fukt i krypkjeller som er felles-kjeller for rekken med rekkehus. Påbygg kjøkken, ett tilfelle av vann inn da taksteinene ble spylt med hageslange mot vannreting opp under blekkbeslag.

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

Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse over.

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

Ja

Beskrivelse: Popen skal skiftes av faglært i oktober etter påbud fra feier da isolering ikke svarer til dagens krav.

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

Ja

Beskrivelse: En del planker i fasade er byttet ut pga elde/begynnende råte.

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

Beskrivelse: Varmekabler i stue 1.etg, gang i syd og nord og ute under skifterheller og

trapp, kun av faglært.

Arbeid utført av: Lokreim Innredning, Arkel Oslo AS, Proff bygg as, Elektrokameratene as

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Grendelaget har etablert velfungerende el-ladere i felles garasje.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Terrasse og skifter/trapp.

Arbeid utført av: Proff bygg as

Innhold

Rekkehuset

Standard

Taktekking:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Nedløp og beslag:

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, hovedsaklig merket med produksjonsår 1982. Enkelte vinduer på kjøkken og i loftetasjen med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Dører:

Ytterdør i lakkert trevirke. Døren er utstyrt med glassfelt. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004. Glatte, folierte og profilerte, malte innerdører.

Terrasse:

Utgang fra inngangsparti til terrasse i trekonstruksjoner. Gulv i impregnert trevirke. Det er montert "skjermvegg" på høyre side (sett forfra).

Gulv:

Flislagt gulv på baderommene, vaskerom og i entré. Ellers hovedsaklig parkett, teppe og malt tregulv.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himling:

Hovedsaklig panel og glatte, malte himlingsflater.

1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2.36 m.

2.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Loftetasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2.33 m (midt i rommet under nedsenket himling).

Pipe og ilsted:

Frittstående, rund vedovn i stuen (2.etasje). Peisen har et moderne design med en buet front og dør i messingfarget metall. Det er montert en halvsirkelformet plate under/foran av stein for å beskytte gulvet mot varme og glør (gnistfanger).

Innvendige trapper:

Innvendig trapper mellom etasjene er utført i treverk og malt i hvit farge. Rekkverket på den ene siden består av en heldekkende glassvegg. Glassveggen fungerer som et sikkerhetsrekkverk.

Andre innvendige forhold:

Loft: Plassbygd skap.

Soverom (2.etg): Garderobeskap.

Soverom (1.etg): Garderobeskap.

Vaskerom:

Glatte, malte veggflater. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv. Plastsluk med synlig klemring. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum på vegg. Innredning med profilerte, folierte fronter. Laminat benkeplate. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Tilluft via spalte ved terskel.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2019. Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av Comfort skøyen. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plastsluk med synlig membran og klemring. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur (LED) på vegg over servant. Veggskap for oppbevaring. Badekar med glassvegg, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom fra 2003. Baderommet ble pusset opp i regi av forrige eier (ufaglært). Flissatte vegger. Panel i himling. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plastsluk uten synlig klemring. Servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med lysarmatur (3 spott) på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning. Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2009. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap. Belysning under overskap. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber. Boligen har to stk vannskap.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu.

Andre installasjoner:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringskap lokalisert i stue (ved bad). Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 40 A og 18 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Info fra takstmann:

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendige trapper
- Ventilasjon vaskerom
- Sluk, membran og tettesjik bad 2. etasje

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom 1. etasje
- Overflater gulv bad 1. etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje
- Overflater vegger og himling bad 2. etasje
- Overflater gulv bad 2. etasje
- Vannledninger
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Fransk balkongdør
- Overflater innvendig
- Radon
- Overflater gulv vaskerom 1. etasje
- Ventilasjon
- Drenering
- Terrengforhold

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i grendelagsavgiften.

Parkering

Garasjeplass med elbil-lader.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

2107059

Diverse

Rekkehuset er medlem i Giskehagen Grendelag som koster 18 000,- i året. Halvparten betales 15.05 og den andre halvparten 15.11 hvert år. Grendelagsavgiften dekker kostnader til vedlikehold og forsikring av felleseiendommene deriblant et grendelagslokale og garasjeanlegg, samt renovasjon og kabel fra Viken med altibox internett og lineær TV. Se vedlagt dokument rundt informasjon fra grendelaget.

Det er følgende avvik ved dagens bruk med godkjente tegninger:

Vaskerommet var opprinnelig mye større, uten dør inn til kjøkkenet, og soverommet ved siden av var mindre. Dette er nå slik at soverommet er blitt større, vaskerommet er blitt mindre og det er satt inn dør til kjøkkenet. Kott i midten av 1. etasje var heller ikke på originale tegninger og er bygd i senere tid.

Konsekvens for kjøper kan være pålegg om å søke forholdet godkjent etter dagens forskrifter eller tilbake stille til siste godkjente løsning. Kjøper overtar all risiko for det ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 917

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 10 659

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 3 576 302

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 11 544 973

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 18 000

Velforening

Giskehagen Grendelag

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 35, bruksnummer 1023 i Oslo kommune. Gårdsnummer 35, bruksnummer 1056 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/35/1023:

24.10.1984 - Dokumentnr: 53308 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver GNR 35 BNR 999-1047 SAMT 1051-1055.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39576 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.10.1984 - Dokumentnr: 53308 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver GNR 35 BNR 999-1047 SAMT 1051-1055.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39576 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

301/35/1056:
24.10.1984 - Dokumentnr: 53308 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver GNR 35 BNR 999-1047 SAMT 1051-1055.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39576 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.10.1984 - Dokumentnr: 53308 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver GNR 35 BNR 999-1047 SAMT 1051-1055.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39576 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1983. Det foreligger også midlertidig brukstillatelse på loftsending fra 1997.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Det er pågående plansak i området:

Saksnr
202102096

Saken gjelder
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype
Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer. I tillegg har Giskehagen grendelag pant i eiendommen på 10 000kr.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Boligen er del av et realsameie som er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksending i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

13 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

348 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

349 990 (Omkostninger totalt)

360 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

363 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 299 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 310 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 313 190 (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 349 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglere vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

06.10.2024











2. Etasje
Giskehagen 25



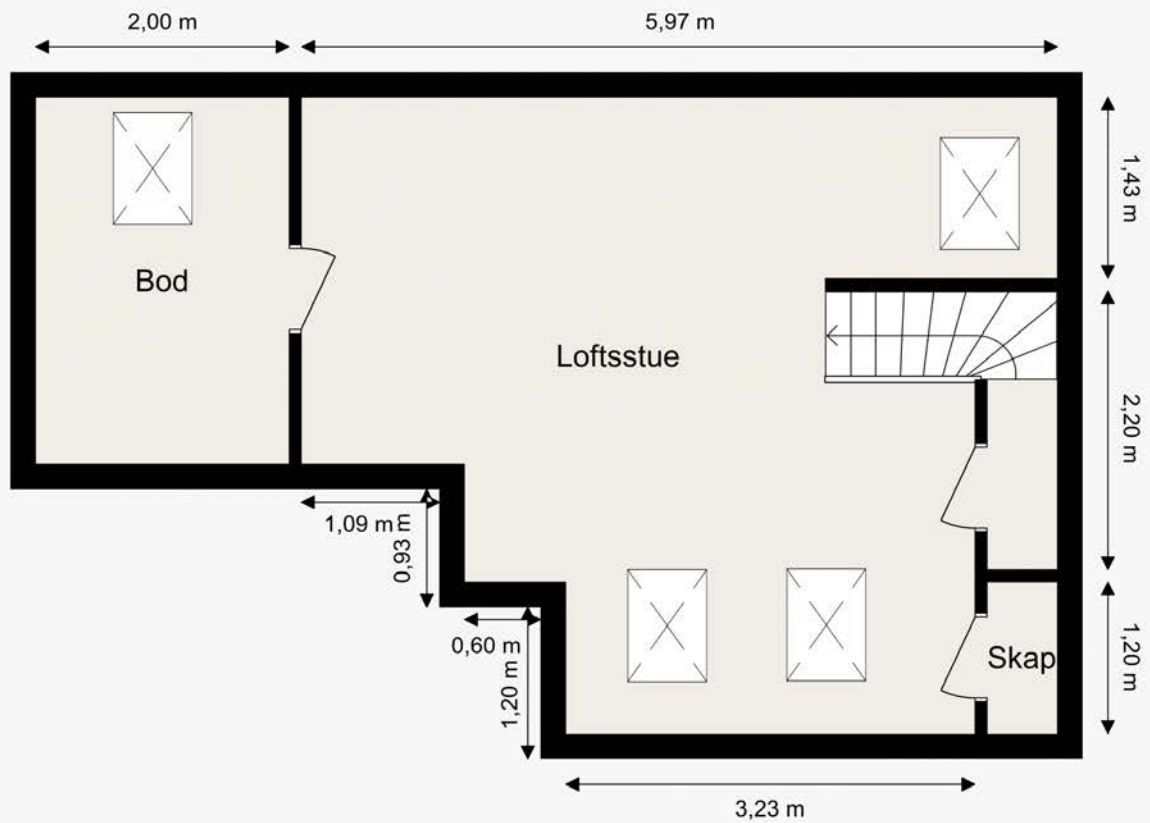














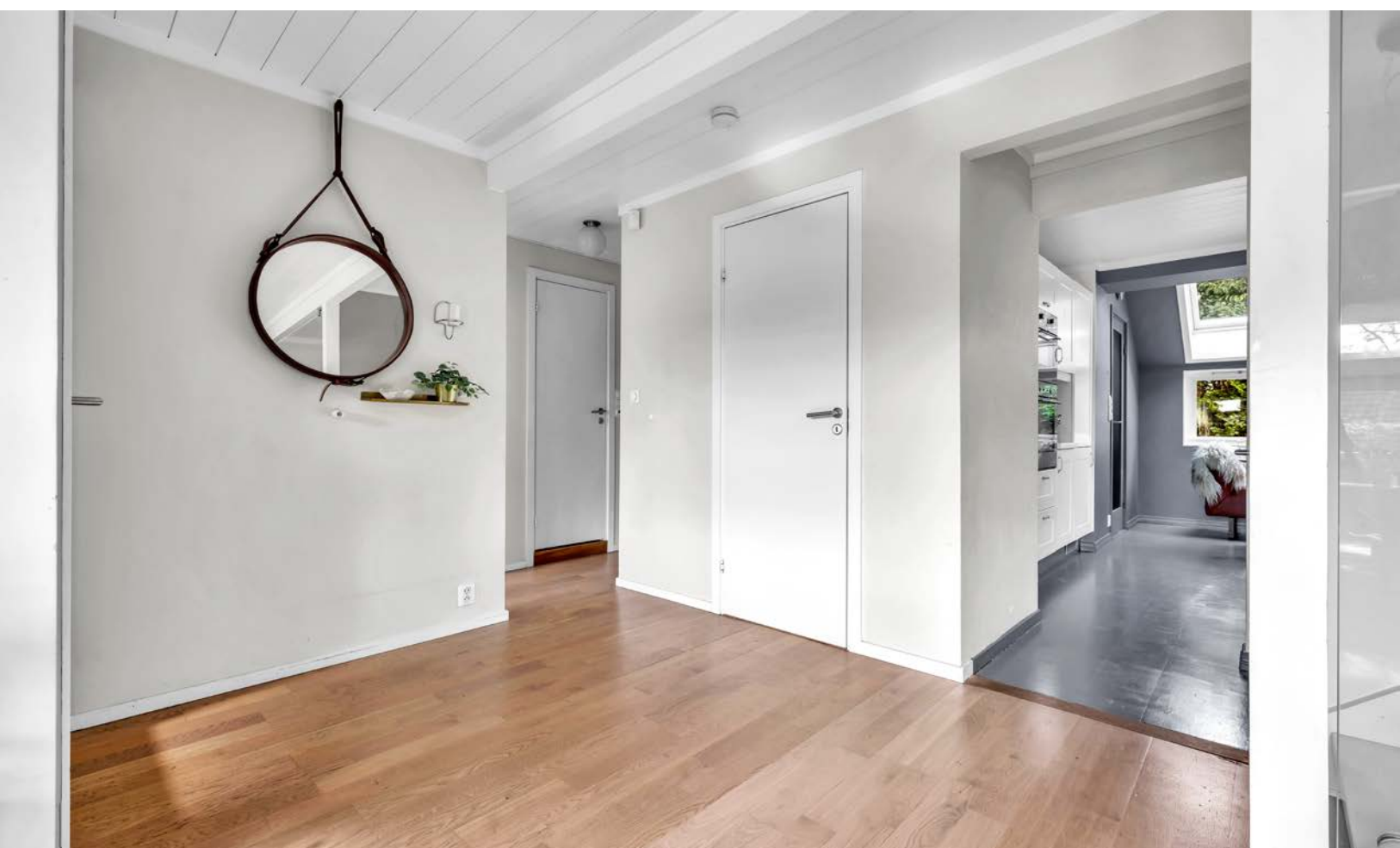




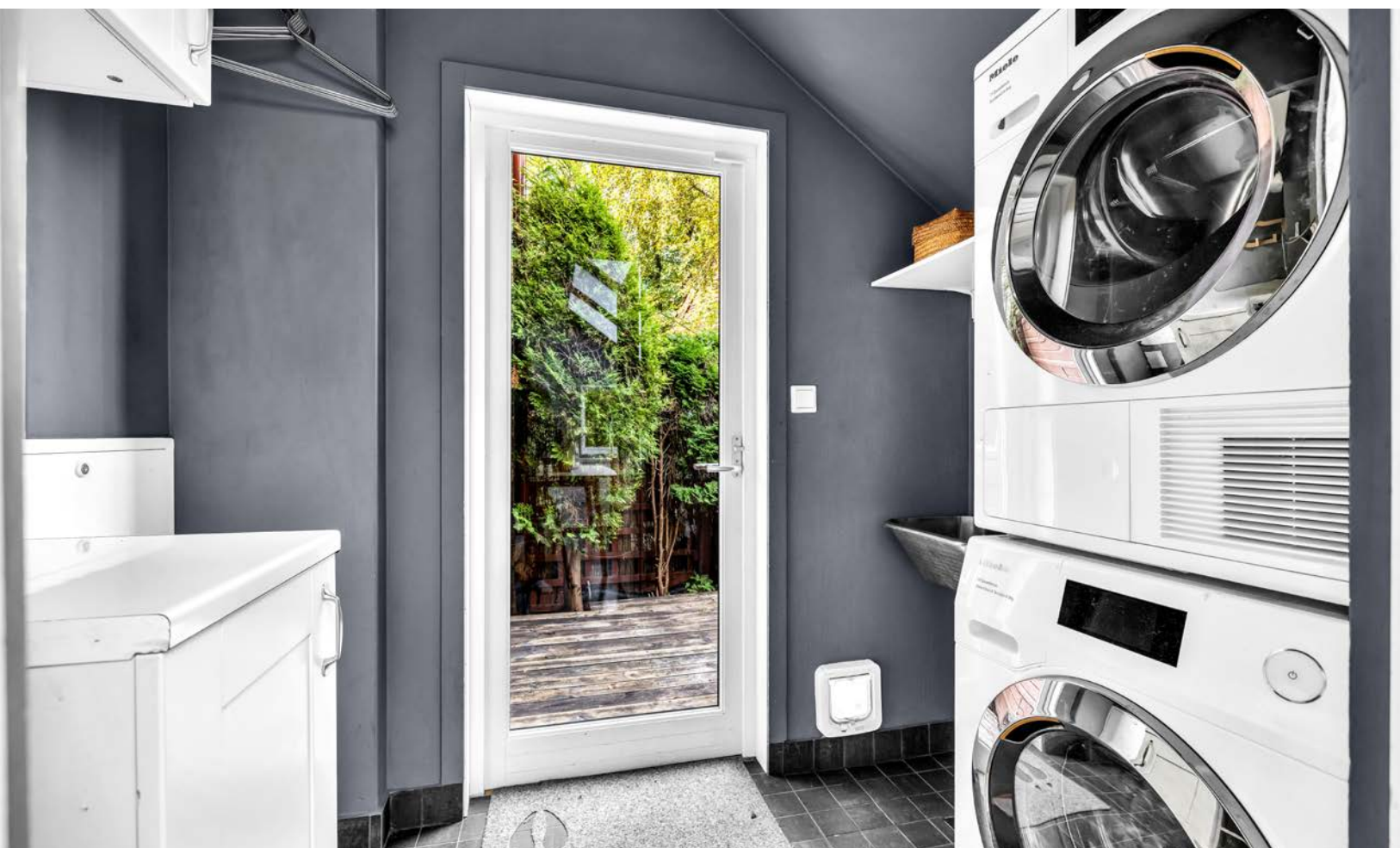
1. Etasje
Giskehagen 25





























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Giskehagen 25, 0376 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 1023

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 05.10.2024

Oppdragsnr.: 22030-24201

Referansenummer: ME9586

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier rekkehus over flere etasjer.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende kledning med panel.

Terrasse foran inngangsparti.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu.
Oppvarming via gulvvarme i enkelte rom, panelovner og peis.

1. Etasje -> Bad

Flislagt baderom fra 2019.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur (LED) på vegg over servant.

Veggskap for oppbevaring.

Badekar med glassvegg, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

2. Etasje -> Bad

Servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med lysarmatur (3 spott) på vegg over servant.

Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

1. Etasje -> Vaskerom

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Skyllekum på vegg.

Innredning med profilerte, folierte fronter.

Laminat benkeplate.

IKEA kjøkkeninnredning.

Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2009.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.

Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier rekkehus over flere etasjer.

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist originale byggemeldte tegninger.

Det er en ikke byggemeldt kjeller under påbygg kjøkken.

Arealer

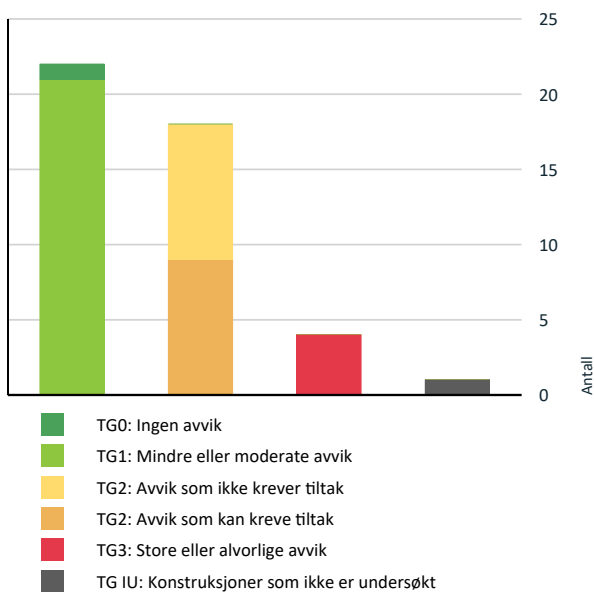
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

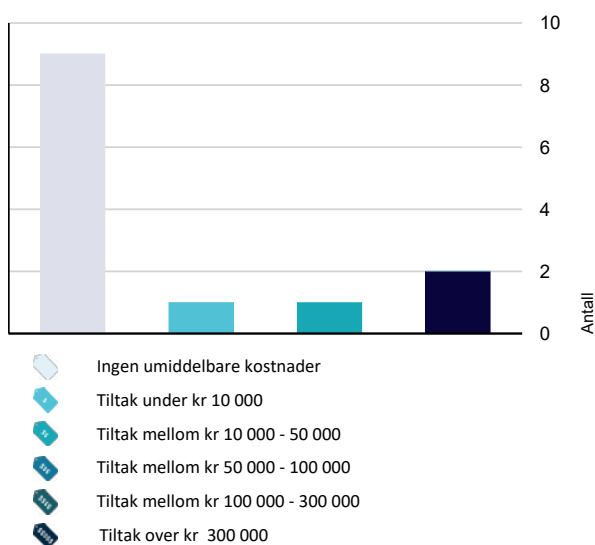
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus over flere etasjer.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Fransk balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS OVER FLERE ETASJER.



Byggeår
1983

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng.
Innvendig tak er innredet og kun inspisert på tilgjengelige steder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel. Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjoner.

Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.

Takkonstruksjoner er derfor kontrollert på tilgjengelige steder fra himling, men det påpekes at dette begrenser mulighetene for å oppdage feil og mangler.

Boder var fulle grunnet diverse lagring, og kneloft er derfor ikke inspisert.

Sum av overnevnte utgjør at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke mulig.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrاد i forhold til alder og utførelse.

Tilstandsgrad er derfor satt ut ifra det som var mulig å vurdere, samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er opplyst om tidligere lekkasje i himling på kjøkken etter takvask. Undertak er dermed ikke tett, og ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen virker å ha utfylle sin tiltenkte funksjon, men det anbefales og overvåke tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, hovedsaklig merket med produksjonsår 1982.

Velux takvinduer med ukjent alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Det ble registrert at enkelte subbet ved åpne/lukke.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det ble registrert fuktskjolder og "blassing" på karmene til enkelte takvinduer (bod).

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Nyere vinduer

Enkelte vinduer på kjøkken og i loftetasjen med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i lakkert trevirke.
Døren er utstyrt med glassfelt.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder og klimapåkjenninger.

TG 2 Fransk balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra inngangsparti til terrasse i trekonstruksjoner.
Gulv i impregneret trevirke.
Det er montert "skjermvegg" på høyre side (sett forfra).

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på badrommene, vaskerom og i entré.
Ellers hovedsaklig parkett, teppe og malt tregulv.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:

Hovedsaklig panel og glatte, malte himlingsflater.

1. Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

2. Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Loftetasjen:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,33 m (midt i rommet under nedsenket himling).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, skruehull, sprekker i overflater, bruksmerker osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Overflater i boder

Det har ikke vært mulig å gjennomføre inspeksjon av overflatene i bodene (gjelder alle boder) på grunn av at de har vært fulle av oppbevaring. Adkomst var ikke mulig.
Det anbefales å inspiserer disse under evt visning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

Det ble utført målinger på tilfeldige rom i hver etasje for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard i alle etasjer.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 19 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 32 mm gjennom hele rommet i stuen.

2. Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 47 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet på soverom.

Loft:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet i loftstuen.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TO 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Pipe og ildsted

Frittstående, rund vedovn i stuen (2.etasje).

Peisen har et moderne design med en buet front og dør i messingfarget metall.

Det er montert en halvsirkelformet plate under/foran av stein for å beskytte gulvet mot varme og glør (gnistfanger).

Eier opplyser at pipe vil bli byttet i oktober.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av taksmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillert tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Tilstandsrapport



Krypkjeller

Under rekkehuset er det en krypkjeller som ifølge opplysninger faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Det har tidligere vært rapportert fuktproblemer i dette området, og ved taksmannens befaring ble det fortsatt registrert tegn til fukt. Dette kan tyde på at tidligere tiltak ikke har vært tilstrekkelige, og ytterligere utbedringer bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

Den tidligere eieren har oppført et rom/bod under terreng som ikke er byggemeldt. Rommet har en takhøyde på over 2 meter. Generelt anbefales det å unngå lagring av gjenstander direkte mot betongvegger i rom under terreng, da slike konstruksjoner ofte er utsatt for fuktproblemer på grunn av kapillært oppsug fra grunnen og kondensering på kalde overflater. Det kan derfor være behov for ytterligere tiltak for å forebygge fukt- og kondensrelaterte skader.

Under kalde perioder opplyser eier at vannrørene har enkelte ganger har fryst, men at de da supplerer med varmeovner i disse rommene under terreng.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vær oppmerksom på at kjellere/rom under terreng ofte anses som risikokonstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge fuktproblemer.

Kjellerne/rommet er ikke tilstandsvurdert eller grundig inspisert da det er opplyst at dette faller under sameiets ansvarsområde.

Det er opplyst at det er utført tiltak mot fukt.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapper mellom etasjene er utført i treverk og malt i hvit farge. Rekkverket på den ene siden består av en heldekkende glassvegg. Glassveggen fungerer som et sikkerhetsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte og profilerte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det ble registrert at dør til vaskerom er noe vond og åpne/lukke. Det gjøres oppmerksom på at denne tildeles TG2.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Loft:
Plassbygd skap.

Soverom (2.etg):
Garderobeskap.

Soverom (1.etg):
Garderobeskap.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom.
Vaskerommet og underliggende konstruksjoner har ukjent alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk tilfredsstillende ikke dagens krav.
Generelt flatt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Deter påvist bom (hulrom) under flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført membran på veggen bak skyllekummen, til tross for at dette området regnes som en våtsone og krever tettesjikt i henhold til forskriftene for våtrom. Manglende tettesjikt i våtsoner kan føre til vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad også er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppfylle kravene til fuktsikring og hindre fremtidige skader, er det nødvendig å påføre godkjent membran på alle veggflater i våtsonen

For å lukke avviket må også dokumentasjon fremlegges.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Skyllekum på vegg.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Vaskerommet har ingen synlige avtrekksventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2019.

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av Comfort skøyen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 6 mm.
Dette tilfredsstillende ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det ble påvist bom (hulrom) i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak slik baderommet står idag.
Endret bruk kan fremskynde behovet for tiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannfordelerskapet er plassert i våt sone uten tilstrekkelig tettesjikt.
Dette medfører en økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje fra sanitærutstyr, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det legges fullgodt tettesjikt rundt fordelerskapet og på alle overganger mot tilstøtende konstruksjoner for å hindre vannlekkasje.

Dersom overnevnte tiltak ikke gjennomføres, anbefales det at det installeres en lekkasjesikring i skapet som varsler ved eventuell lekkasje og automatisk stopper vannforsyningen for å minimere skader.

For å lukke avviket må også dokumentasjon fremlegges.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur (LED) på vegg over servant.
Veggskap for oppbevaring.
Badekar med glassvegg, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2003.
Baderommet ble pusset opp i regi av forrige eier (ufaglært).

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Da arbeidet er utført av ufaglært, foreligger det ingen dokumentasjon.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Tilstandsvurderingene baserer seg derfor hovedsaklig på synlige observasjoner og opplysninger fra eier.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i fuger i våtsone.

Det er påvist sprekker i fliser rundt blandebatteri i dusjsonen.

Det er ikke smurt membran, eller lagt fliser i våtsone bak servant.

Det er påvist manglende fugemasse mellom fliser i våtsone.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å iverksette nødvendige tiltak for å sikre et fuktsikkert og varig bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss/slipp i flisfuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Det er med på å minske vannpåkjenninger,

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig klemring.
Det er smøremembran i sluk.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Opplysninger fra eier:

"Membran bad 2. etg er ikke festet mot sluk som oppgitt av tidligere eier som ufaglært pusset opp badet selv.

2016 - lekkasje da sluket gikk tett til kjøkkentak. Forsikringsselskap If fant at dette var tørket opp og sluket ble ordnet av ufaglært med smøremembran som nå er fornyet etter råd fra rørlegger."

Eier opplyser videre om at det ikke har vært påvist lekkasjer i senere tid. Løsningen som nå er benyttet anses ikke som en fullgod/fullverdig løsning av følgende grunner:

- Hvis en ufaglært person tidligere har utført arbeid på badet, er det en risiko for at det ikke har blitt gjort i henhold til fagmessige standarder. Selv om membranen nå er fornyet, kan selve grunnlaget for arbeidet være mangelfullt.

- Membranen skal være tett mot sluket for å forhindre lekkasjer. Hvis membranen ikke er festet korrekt mot sluket, kan vann fortsatt finne veien under gulvet og forårsake skade, selv om det for øyeblikket ikke er noen påviste lekkasjer. Endret bruk av baderommet kan trigge mangler.

Over halvparten av resterende membran har oversteget halvparten av forventet levetid.

Det er ikke smurt membran i våt sone under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimatet tar høyde for et nytt bad, da det ikke vil være realistisk og kun utbedre membranen (hele baderommet).

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur (3 spott) på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Innredning har normal og forventet bruksslitasje, sett opp i mot alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørrblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning.
Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2009.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Noe slitasje i skap under vask.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.
Boligen har to stk vannskap.

1)
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad (under servant).
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

2)
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på vaskerom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at enkelte kobberør har oversteget halvparten av forventet levetid og at disse tildeles TG2 på grunn av alder. Utskiftning/vedlikehold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket, men det anbefales at det monteres lekkasjevarsler.

Det anbefales generelt å regelmessig inspisere synlige vannrør for å holde oversikt over deres tilstand



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap lokalisert i stue (ved bad).
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 18 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Det er opplyst om følgende arbeid på det elektriske anlegget i nyere tid:
2018 - Varmekabler gang og vaskerom, varmekabler stue 1. etg.

"Rehabilitering av bad med varmekabel og downlight.", datert 2019.04.23.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske

Tilstandsrapport

lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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.

Brannslukningsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et drenerende sjikt.

Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt, kan det ikke utelukkes defekter vedrørende dreneringen. Det vil være en generell anbefaling og fornye dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur/betong.

TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

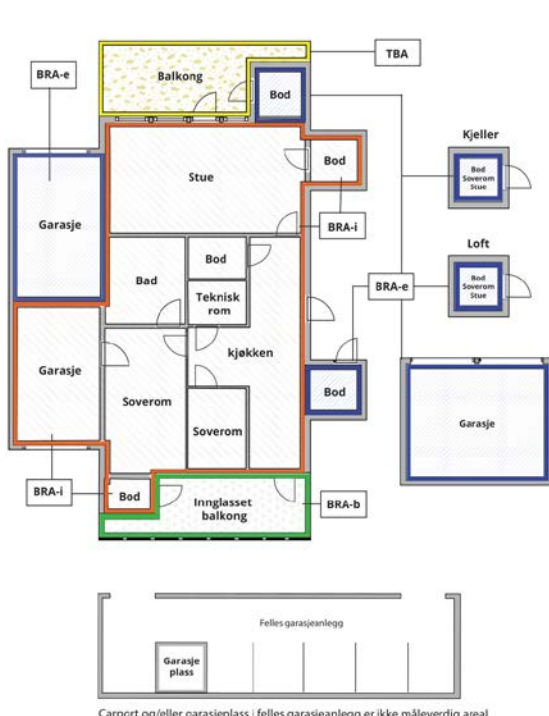
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier rekkehus over flere etasjer.

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	76	5		81	34
2. Etasje	71			71	
Loft (innredet)	13			13	
Kjeller	7			7	
SUM	167	5			34
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Soverom , Soverom , Bad , Stue / spisestue, Kjøkken , Bod , Kott, Vaskerom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue , Soverom , Soverom / kontor , Bad , Bod , Bod		
Loft (innredet)	Stue , Bod		
Kjeller	Bod		

Kommentar

1. Etasje:

Entré, to soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom bod og kott.

Utvendig bod er målt til ca 5 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e i gjeldende etasje.

2. Etasje:

Stue, to soverom, bad og to boder.

Loft:

Loftstue og bod.

Kun deler av arealet er måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde.

Gulvarealet ble målt til ca 33 m².

Kjeller:

Bod med adkomst via luke i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at boden ikke er byggemeldt/søkt.

Arealet er ikke godkjent for varig opphold.

Andre arealer:

Platting utenfor vaskerom er målt til ca 4,5 m².

Platting foran (inngangsparti) er målt til ca 21 m².

Skiferplatting er målt til ca 9 m².

Arealene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal (TBA)" i gjeldende etasje.

Dokkehus/uthus har et gulvareal på ca 2,5 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På bakgrunn av boligens utforming med trekantboder og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende målerregler (NS3940). I forbindelse med takstmannens befaring ble det spesifisert i oppdragsbekreftelsen at det skulle være god adkomst til tilhørende boder. Ved første befaring var alle boder fylt med oppbevaring, noe som gjorde det utfordrende å få målt arealene på en tilfredsstillende måte. En ny befaring ble gjennomført uken etter, men bodene var fortsatt like fulle, og de samme utfordringene vedvarte. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggemeldte tegninger.

Det er en ikke byggemeldt kjeller under påbygg kjøkken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

2019 Bad nede er total oppusset av Comfort skøyen. Anført i boligmappa.

2012 Vegger sparklet og malt før innflytting. Innvendige dører ble stort sett byttet.

2015 Malt hus, skiftet endel bord i kledning, Forside: Terrasse og skifer i gangveg/trapp med varmekabler lagt. alt snekker og elektrikerarbeid er faglært utført.

2018 Ytterdør og bakdør skiftet.

2018 Takvinduer kjøkken montert. + skiftet veggvindu 3. etg. Fliser lagt og varmekabler gang og vaskerom, parkett skiftet+ varmekabler stue 1. etg.

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)
Selveier rekkehus over flere etasjer.	145	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kunde var ikke hjemme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	1023		0	246.1 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Giskehagen 25

Hjemmelshaver

Pettersen Hilde, Nordal Per Arne

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig, solrikt og hyggelig boligområde mellom Smestad, Holmendammen, Vinderen og Slemdal. Området fremstår som en "oase" og er særdeles barnevennlig.

Nærområdet er et hyggelig og etablert område som i det vesentligste består av eldre klassiske og nyere eneboliger. Kun få minutters gange til Vinderen med forretninger, matbutikk, post, etc. Offentlig kommunikasjon finnes enten med Østeråsbanen / Kolsåsbanen fra Smestad, Holmenkollbanen fra Slemdal.

Kort vei til Holmendammen med fine friarealer samt idrettsanlegg på Gressbanen og Hemingbanen. Flotte turområder med skogstier hele veien opp til Midtstuen og marka.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske og nyere eneboliger.

Bygning oppført i 1983 med bærende konstruksjoner i betong/mur og treverk.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Takkonstruksjon i saltak form, tekket med takstein.

Utvendig kledning over grunnmur er oppført i bindingsverk med hovedsaklig liggende kledning.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/07-1983, i følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Tilstandsrapport fra da nåværende selger kjøpte leiligheten.	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 brukeren 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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/ME9586>

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 Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240173	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Pettersen	Per Arne Nordal
Gateadresse	
Giskehagen 25	
Poststed	Postnr
OSLO	0376
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
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.	2107059

Document reference: 1007240173

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

Bad i 2.etg. Dukmembran er ikke festet med klemring til sluk. Dette står i salgsoppgave fra forhenværende eier Grimseth som pusset opp badet i 2006 og er ikke fagmann. Det har vært ett tilfelle med lekkasje fra sluk og ned til kjøkken i etg. under fordi sluket var tett (et sokkepar som fylte sluket). Vi ble anbefalt av rørlegger å legge på flytende membran ned i sluket, utført av ufaglært. Vi har ikke hatt lekkasje etter dette. Vegg og gulv ble konstatert tørt av forsikringsselskap. Bad i 1.etg: Er totalt pusset opp i 2019 av Comfort Skøyen, rørleggerbedrift. Anført i boligmappen.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad 2.etg er pusset opp av forhenværende eier Grimseth i 2006, ufaglært. Sluket er forsterket med flytende membran av ufaglært. Bad 1 etg. er pusset opp av Comfort Skøyen 2019.

Arbeid utført av

Comfort Skøyen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Flytende membran i 2.etg, se tekst over. Alt nytt på bad i 1.etg.

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

Beskrivelse

Lekkasje fra tett sluk 2. etg. Se over.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Se over. Bad etg 2. ufaglært, forhenværende eier. Bad etg 1, faglært. Comfort Skøyen.

Arbeid utført av

Comfort Skøyen

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke i husets underetasjen eller kjeller, men det har vært fukt i krypkjeller som er felles-kjeller for rekken med rekkehus. Påbygg kjøkken, ett tilfelle av vann inn da taksteinene ble spylt med hageslange mot vannreting opp under blekkbeslag.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se beskrivelse over.

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

Beskrivelse

Pipen skal skiftes av faglært i oktober etter påbud fra feier da isolering ikke svarer til dagens krav.

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

En del planker i fasade er byttet ut pga elde/begynnende råte.

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

Nei Ja

Document reference: 1007240173

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
Beskrivelse	Varmekabler i stue 1.etg, gang i syd og nord og ute under skifterheller og trapp, kun av faglært.
Arbeid utført av	Lokreim Innredning, Arkel Oslo AS, Proff bygg as, Elektrokameratene as

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Grendelaget har etablert velfungerende el-ladere i felles garasje.
-------------	--

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, kun av faglært
Beskrivelse	Terasse og skifter/trapp.
Arbeid utført av	Proff bygg as

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1007240173

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Hilde Pettersen	36c7eddc376ee948672732 068c63e91802420460	18.09.2024 19:07:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arne Nordal	17621f1525eabf46f6387db0 d4d9dd8592616c91	18.09.2024 19:09:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240173

- 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>

Nabolagsprofil

Giskehagen 25 - Nabolaget Grimelund - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tråkka Linje 46	4 min 0.3 km
Smestad Linje 2, 3	13 min 1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	3 min 2.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.6 km

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.) 576 elever, 34 klasser	16 min 1.2 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	21 min 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	22 min 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

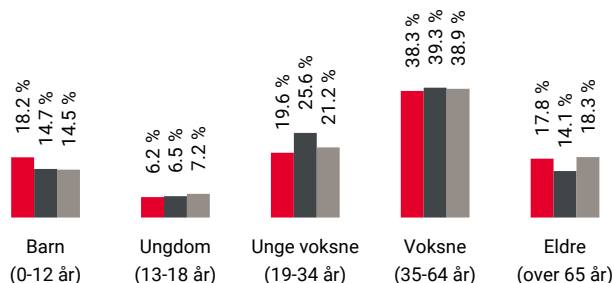
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimelund	1 234	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	2 min 0.2 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Smestad dagligvarehandel	10 min
Joker Smestad	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



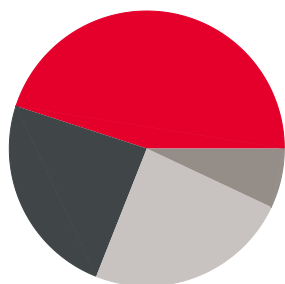
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Smestad park	7 min
Ballspill	0.5 km
Njård tennishall	14 min
Tennis	1 km
SATS Njårdhallen	16 min
SATS Vinderen	19 min

Boligmasse



- 45% enebolig
- 24% rekkehus
- 7% blokk
- 24% annet

«Bra sted å bo med mange muligheter!»

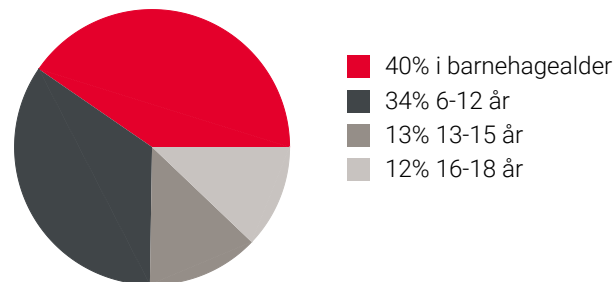
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Vinderen Sentrum	19 min
Ditt Apotek Smestad	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

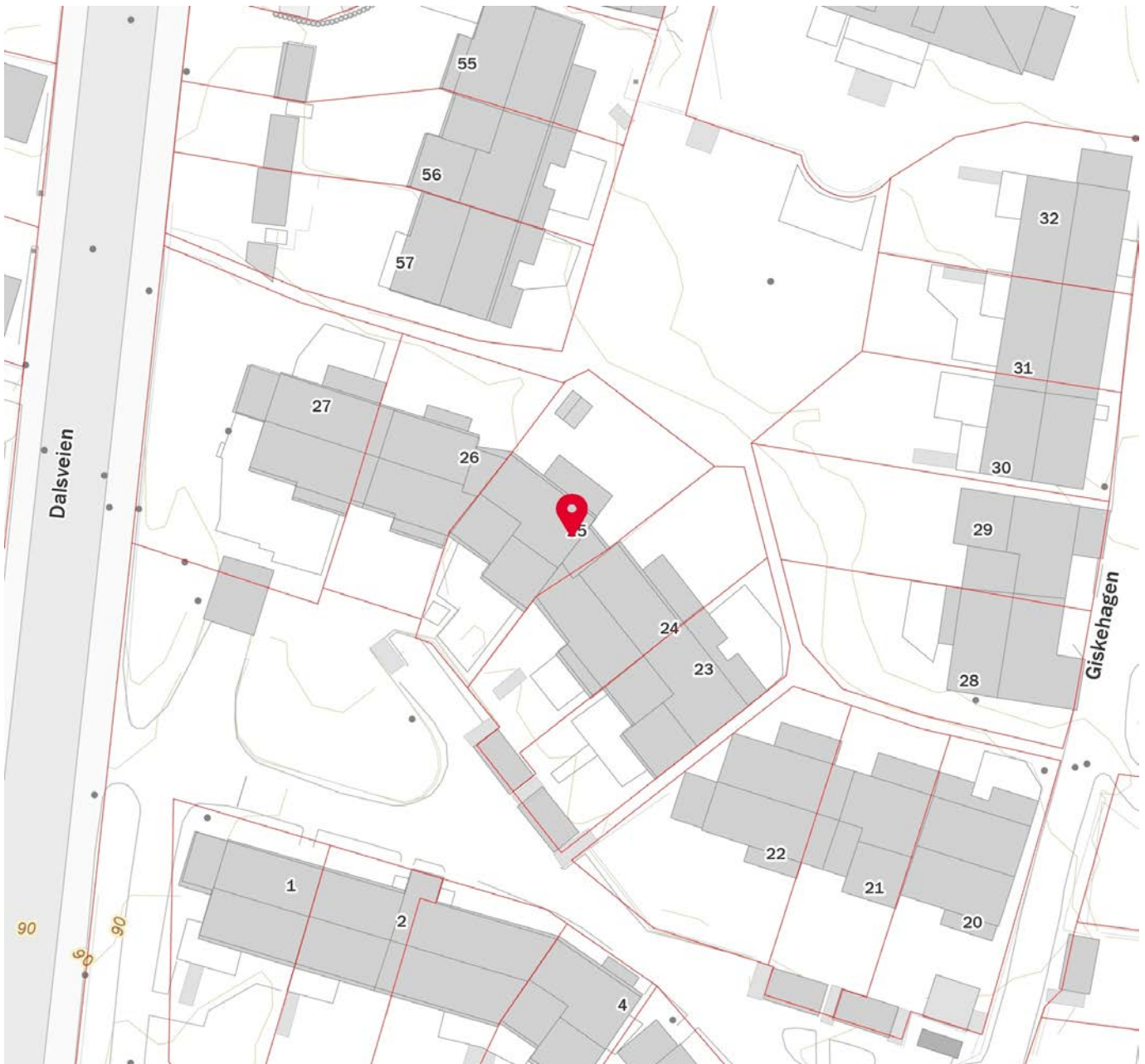
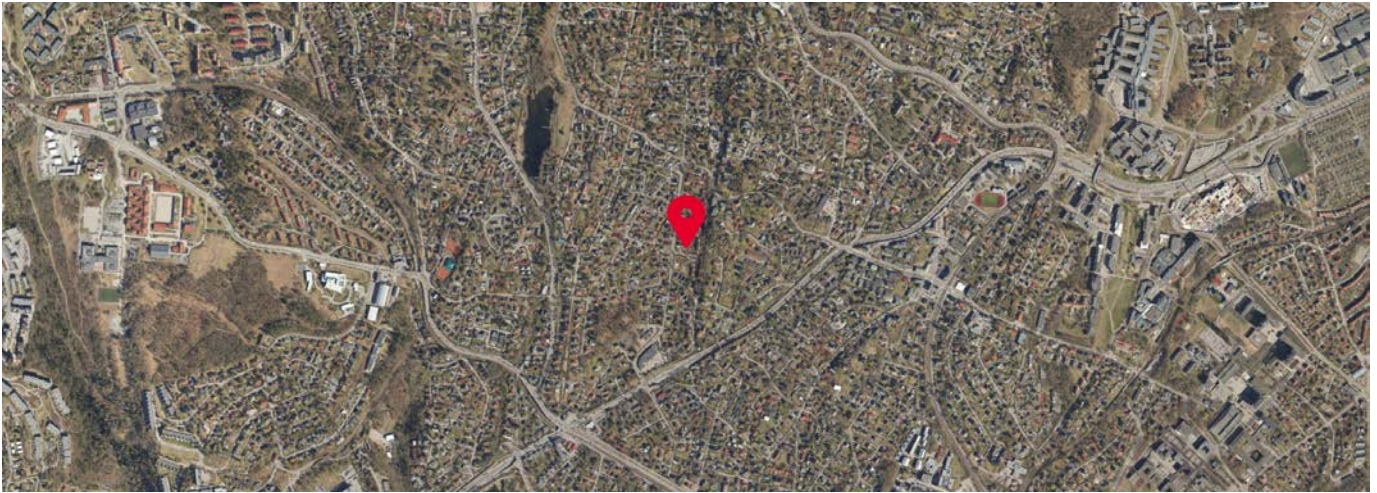
- Grimelund
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Skatteetaten

Dato
06.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 35 Bnr 1023 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Giskehagen 25, 0376 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 3 576 302
Som sekundærbolig: kr 11 544 973

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Arbetssted (Matrik.) (Adresse)	35/251 hus I Holmenveien 38	Journalnr.	80/4256
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus m/garasje	Innlevert	31.12.80
Byggherre	Norsk Olje A/S, Fred Olsens gate 4, Oslo 1		
Anmelder	Torp & Torp, Prinsessealléen 2, Oslo 2.		

MS/BH

Oslo, den 17. juni 1982
7-8-9-10-11-12-13-14-15

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 11.6.82 på kartet.

Det vises til byplankontorets, helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 11.2., 26.2., 13.4. og 7.5.82.

De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Det må være to dører mellom w.c. og oppholderom. Arkitekten har muntlig sagt seg villig til å bearbeide planene på dette punkt. Korrigerte tegninger må innsendes.

Loftet forutsettes uinnredet.

Vedrørende takteking bemerkes at papp i baner ikke tillates av estetiske grunner.

Garasjens rekkverk må ikke innby til klatring. Utvendige trapper må utføres slik at man unngår isdannelse. Redegjørelse må innsendes.

Endelig sokkelheide og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Utomhusplan må innsendes.

Det må redegjøres for tørkeplass, renovasjon, bortledning av overvann, tilgjengelighet for bevegelseshemmede m.v.

Ekstisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Eiendommen må arronderes i henhold til reguleringsplanen.

Forslag til utvendige farger bes innsendt.

Fortsettes

Arbeidssted 35/251 hus I Holmenveien 38	Journalnr. 80/4256	Tegn. nr. Se ark 1
--	-----------------------	-----------------------

Det er innkommet protester fra naboene, kfr. vedlagte gjenparter i sak for hus A.

De protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- A. ansvarshavende være godkjent.
- F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- E. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- H. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**
- C. melding foreligge fra velvesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- I. **Grensejusteringer være foretatt i henhold til reguleringsplanen.**
- D. gjenpart av f.ghyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- J.
- E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
fung. sjefarkitekt

Margretha Schei

Konferanser med teknisk personale; Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitektene Torp & Torp
Prinsessealleen 2

27. februar 1984

OSLO 2

Avd. arkitekt Torset

KT/RJ 80/4256

Gnr.35, bnr.251 hus I Holmenveien 38
Rekkehus m/garasjer.
Byggherre: Norsk Olje A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.16-17-18- samt brev
av 23.1.84 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.7-8-10-11-12-
utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Kjell Torset.

sett 7/3-84 DM

Gjelt
Gjelt

Rekkehus og garasjer

Adressert Holmenveien 38	Merk nr. Gnr. 35/bnr. 251 hus I	80/4256
------------------------------------	---	----------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Norsk Olje A/S
Fred Olsens gt. 5**

**Dir. Nils O. Andersen
Postboks 5101 - Majorstua**

OSLO 1

OSLO 3

SA/LO

15. juli 1983

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Fullstendig søknad om byggetillatelse ble mottatt 31.12.80.

1. Det må settes opp forskriftsmessig henvisningsskilt og husnummerskilt.
2. Terreng og bilplasser må planeres ferdig og utføres i henhold til utenomhusplan.
3. Det er ikke registrert noen bemerkninger vedrørende branntekniske detaljer. Det henvises til gjennomgåelse av byggesaker og befaring på stedet v/overing. Tore Aarnes, Oslo brannvesen.

For bygning med tilflukterom skal funksjonspøring utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningsjefen

Olav Vevle
Olav Vevle

J. Andersen
Bygningsinspektør
J. Andersen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Rækkehus og garasjer

A Hølsøenveien 38	Ma Gnr. 35/bnr. 251 hus I	80/4256
--------------------------	----------------------------------	----------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Korsk Olje A/S
Fred Olsens gt. 5**

**Dir. Nils O. Andresen
Postboks 5101 - Majorstus**

OSLO 1

OSLO 3

OV/LO

Dato **28. november 1984**

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1-6-85**. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

- 1. Utetthet fra garasjetak må ordnes.**

For bygningsjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningssjefen

Meldt SER 25/2-88

Rekkehus og garasjer

Arbeidssted Giskehagen 20-21-22-23-24-25 (Holmenveien 38)	Matr. nr. Gnr.35, bnr.251 (hus I)	Jnr. 80/4256
--	---	------------------------

Byggherre

Norsk Olje AS
Fred Olsensgt.5,
0152 OSLO 1

Ansvarshavende

Nils O.Andresen,
c/o Ing.Thor Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
0301 OSLO 3

KS/bs

Dato 26.august 1988.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet er overnevnte endemåle det påvist følgende gjenstående arbeider som må rettes opp innen ----- Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nednevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 28.11.84.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Utetthet fra garasjetak må ordnes.

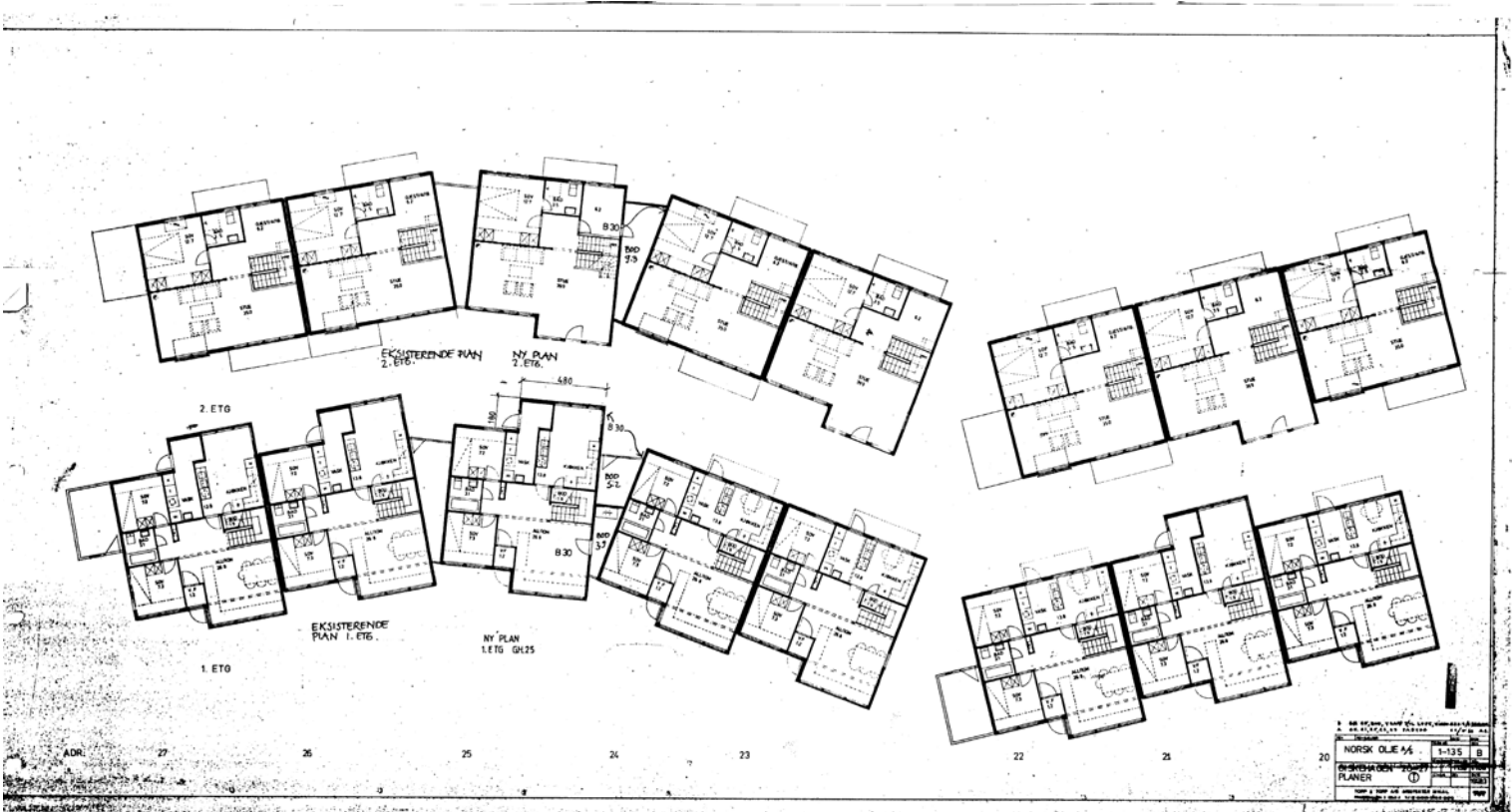
Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.november 1988.

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

Bygningsinspektør



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/1023	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 11 917,44
Eiendomsadresse:	Giskehagen 25 0376 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 659,00
Fakturamottaker:	Nordal Per Arne Giskehagen 25 0376 OSLO		
Eiernavn:	Nordal Per Arne	Totalt	NOK 22 576,44

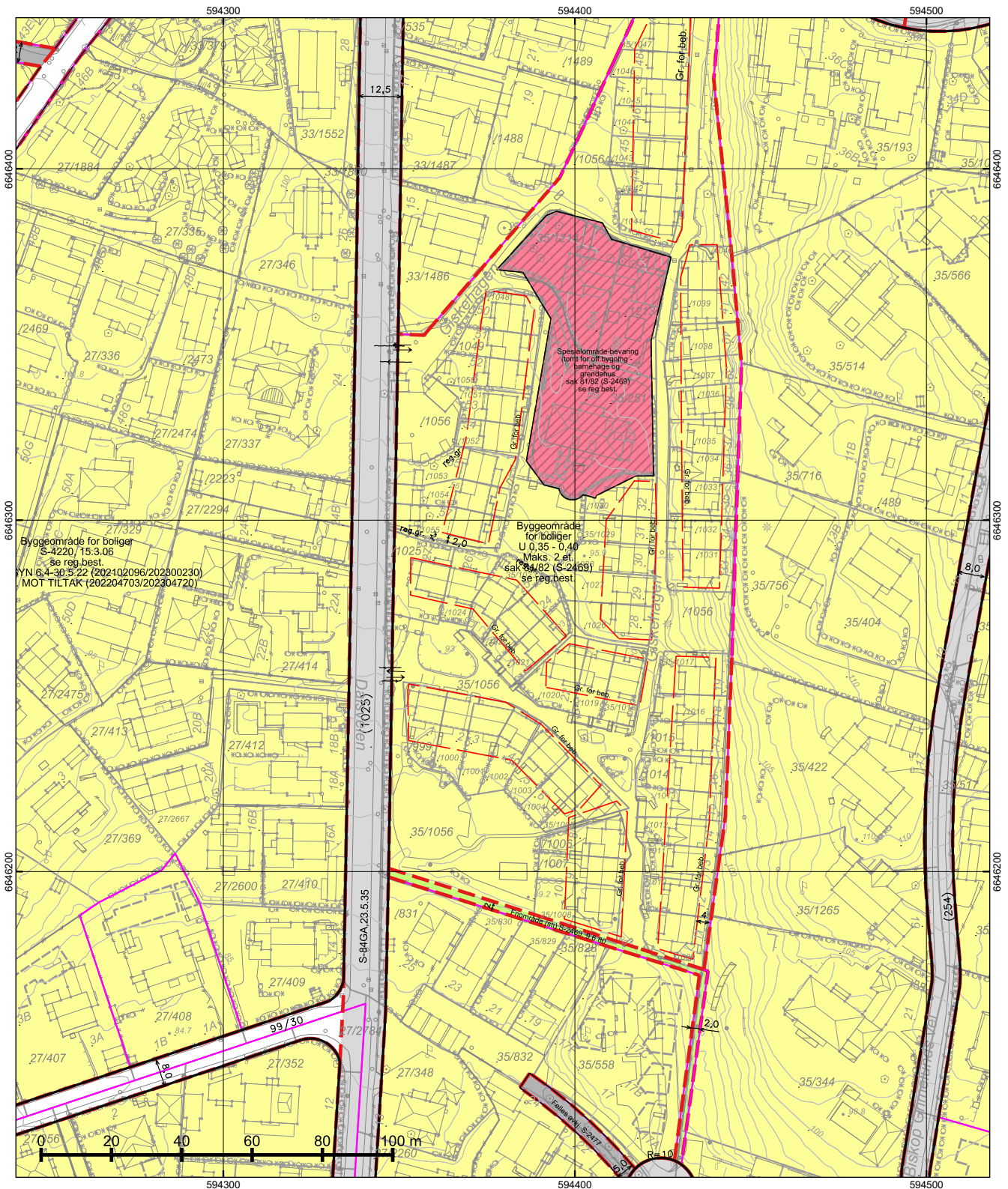
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	4	5 644,1 1	0,00	24090000013848024	11286671	19.09.2024	25.10.2024
Totalt å betale			5 644,11					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
 Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
 Ta kontakt med Innkrevningsetaten på telefon 21 01 40 04.
 For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	10 659,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Vann- og avløpsgebyr	11 645,44
Totale avgifter	22 576,44

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 18.09.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 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 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 134639/ 86498640	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: GISKEHAGEN 25	Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1023	

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
-  70 - Felles avkjørsel
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

-  665 - Spesialområde bevaring offentlig

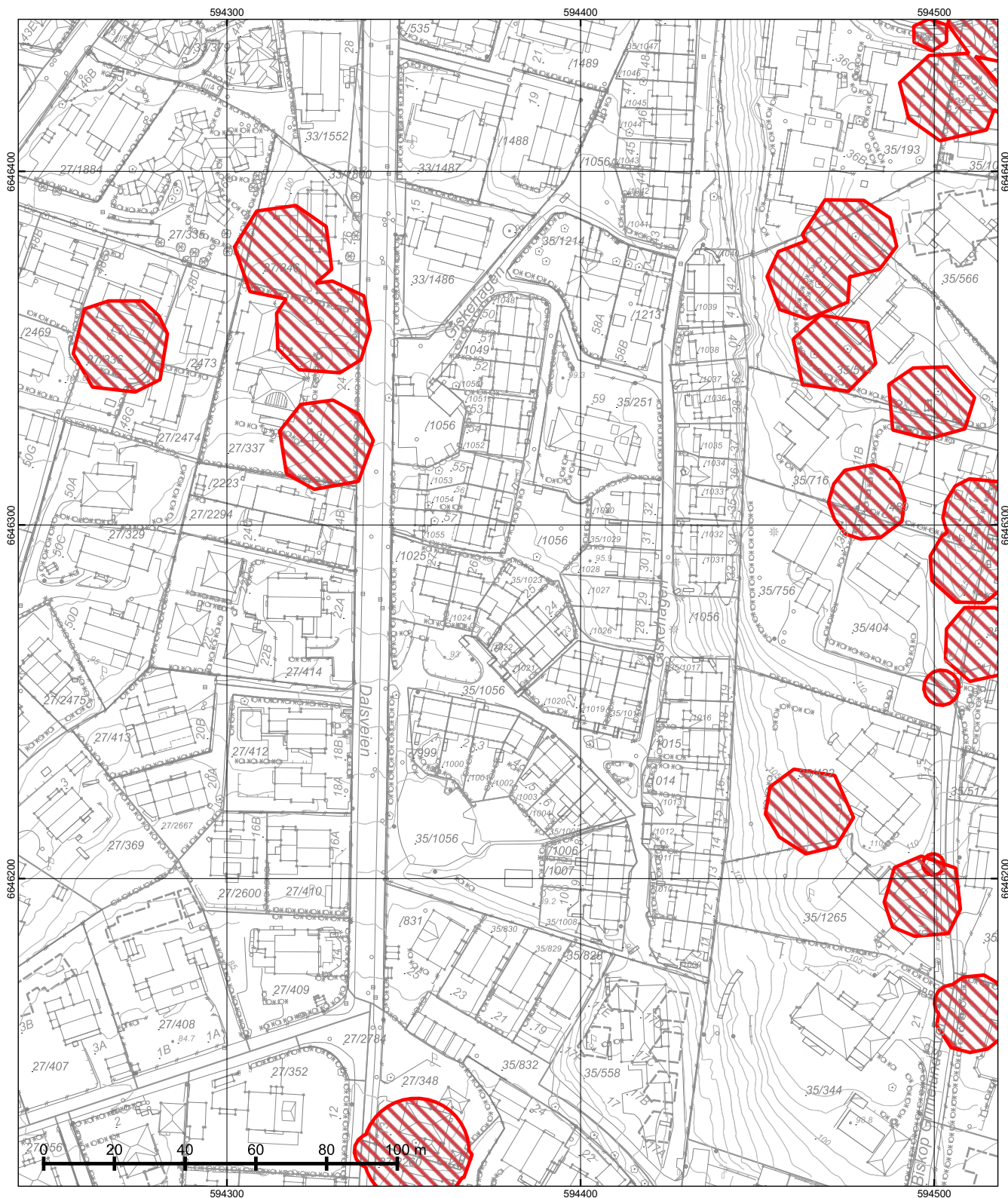
-  RbBevaringGrense

-  70 - Felles avkjørsel
-  913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)

-  Grense for bebyggelse

-  Inn-/utkjøring

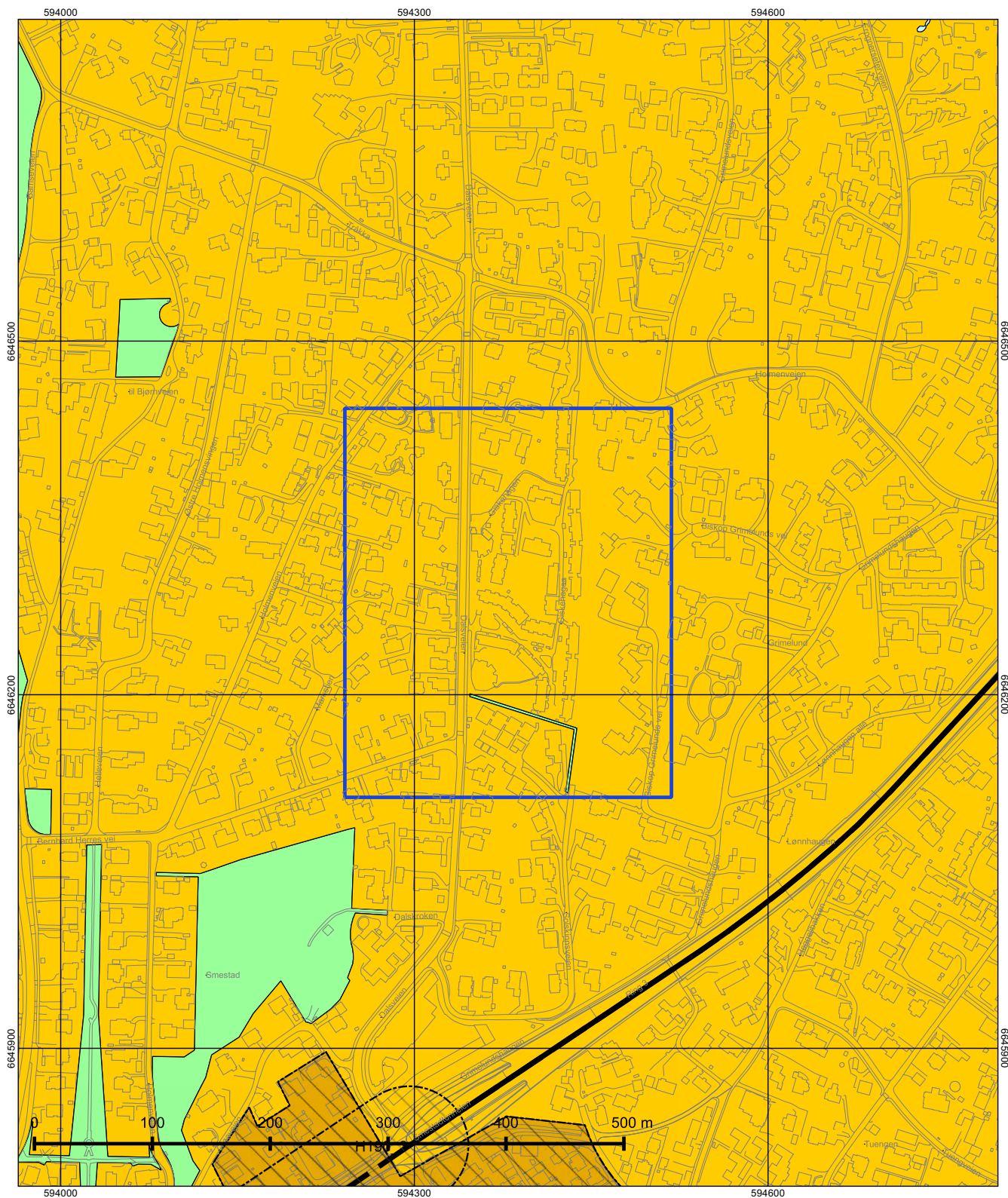


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 18.09.2024
 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: 134639/ 86498640	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV
Adresse: GISKEHAGEN 25	Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1023	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 18.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 134639/86498640
 Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

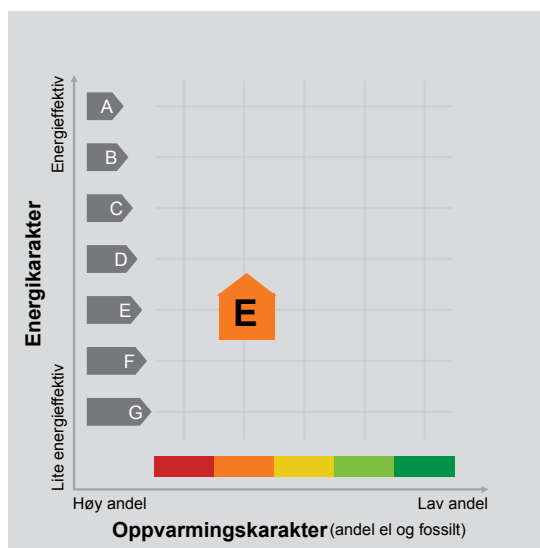


Tegnforklaring - kommuneplan

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

ENERGIATTEST

Adresse	Giskehagen 25
Postnummer	0376
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	1023
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80912404
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-25002
Dato	15.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 energibruken 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.

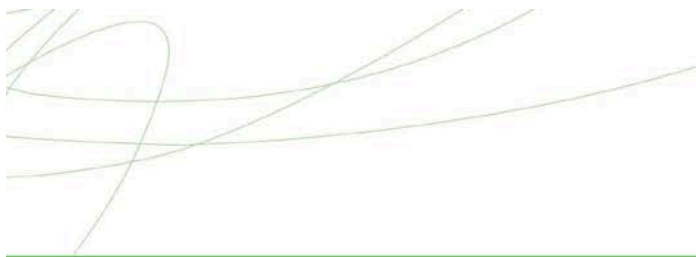
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 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: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Reduserer 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Noter til regnskapet for Giskehagen Grendelag 2023/2024

I dette regnskapet har vi skilt regnskapet for el bil fra Grendelagets regnskap. De siste årene har grendelagsavgiften ligget på kr. 18.000 per husstand. Det ble for 2022/23 budsjettet med et underskudd på kr. 43.700, mens regnskapet viser et overskudd på kr 1.671 og egenkapital på kr. 464.582 mot budsjettet med kr. 419.211. Grendelaget har ingen gjeld, og ingen fordringer. Festkomiteen har virkelig slått ut håret brukt kr.83.410 mot budsjettet kr. 20.000 men etter flere år med forbruk langt under budsjettet. Grendelagslokalet har kostet kr. 48.183 mot budsjettet kr. 40.000 og leieinntekter er på bare kr. 3.000.

Det nye belysningen i garasjen har blitt bra og robust mot fuktighet og med et lavere strømforbruk ettersom det er LED lys. Selv om man fortsatt har en del fuktighet i garasjen er det vanskelig å beskytte seg mot kondens på ettervinteren.

Vi har ikke brukt penger på oppgradering av utomhus-området i år men for neste år så står vi foran en del investeringer når det gjelder drenering og oppgradering av innkjørselen til garasjen m.m.

Utomhus komitéen har også i år arrangert hyggelige dugnader og passet på å holde fellesanlegga i god stand, og felleskostnadene nede. Arve som gjennom flere år har vært leder for utomhus-komiteen har dessverre flyttet. Stor takk til Arve for hans innsats.

Klippo, og den nye elektriske gressklipperen, må rengjøres etter bruk. Klippoen må vendes til rett side (til høyre, altså motsatt side av luftfilteret), for å unngå at luftfilteret renn fullt av olje. Vi har kjøpt inn luftfilter som ligg i klippoboden dersom uhellet skulle være ute. Vi har også en kraftig kantklipper som bør brukast med varsomhet. Dersom du ikke har erfaring med slik kantklipper så spør noen som kan den.

De som ikke ønsker å bruke tid på dugnader, kan betale inn et dugnadsgebyr på kr.1000 per dugnadsfravær. Til nå har dugnadene vært ei frivillig ordning.

Som tidligere er det ikke noe mål å bygge opp kapital på grendelagets kontoer. Det er likevel nødvendig, ved budsjettårets slutt, å ha omtrent 100.000 kroner for å drifte grendelaget fram til første innbetaling av grendelagsavgift, 15. mai. I tillegg er det greit å ha en reserve for å kunne ta uforutsette utgifter, uten å måtte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. På samme måten vil vi bygge opp nok kapital på el-bilkontoen slik at vi kan betale driftskostnadene ved ladning av el-bil uten å måtte låne penger av grendelaget.

Styret har oppnevnt en Elbil-komité (HE Horn, P Schack og M Leknes) som har ansvar for alt som har   gjøre med elbil-lading i Giskehagen. De fører et eget regnskap som følger kalender-året. Grendelagets regnskap går fra 1. april til 31. mars neste år. Det er årsaken til at tallene kan bli litt forskjellige i de to regnskapene. Kostnadene til Mer er fortsatt kr. 39 per måned per ladestasjon pluss 10 % av strømmen og betales hvert halvår etterskuddsvis. Ladeprisen er nå Kr. 2.00/kwt. Vi har opprettet egen bankkonto for

elbillading, men den har vi ikke brukt fordi det er mest lønnsom å ha mest mulig av pengene på høyrentekonto i stedefor en brukskonto. Hva som er grendelagetets penger og elbil-ladernes penger kommer tydelig nok fram i regnskapet.

Grendelaget sin økonomi er god og vi foreslår uendra grendelagsavgift på kr. 18.000 for neste år Som tidligere blir grendelagsavgiften delt i to like terminer på kr. 9.000, med betalingsfrister 15. mai og 15. november. Grendelagetets konto i Nordea er 6029.06.22231. Grendelagetets reistreingsnummer i Enhetsregisteret i Brønnøysund er 996893022.

Vedtekter for Giskehagen grendelag, 0376 Oslo

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 4. april 1984.
Revidert på ordinær generalforsamling 23.04.1986, 29.04.1987, 26.04.2000, 25.04.2013, ~~og~~
26.04.2018 og 24.04. 2024.

§ 1

Samtlige eiere av bolig med adresse Giskehagen 1 - 59, har rett og plikt til medlemskap i Giskehagen grendelag (GG).

Grendelagets formål er å ivareta medlemmenes interesser som angår disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, lekeplasser, snøbrøyting, interne veilys, kabelanlegg for TV og internett o.l., eventuelt ansettelse av vaktmester samt å ivareta forhold fastsatt i utomhusplanen som til enhver tid vedtas av generalforsamlingen.

Felling og beskjæring av alle store trær i Giskehagen, dvs. trær som er over 5 meter høye, både på fellesområdene og de private eiendommene, skal kun skje etter vedtak på generalforsamling etter uttalelse fra utomhuskomiteen og kyndig konsulent.

§ 2

Grendelaget ledes av et styre bestående av leder, kasserer og tre til fire medlemmer valgt av og blant medlemmene for ett år av gangen. Leder velges særskilt, eller styret kan konstituere seg selv. Det velges to varamedlemmer til styret.

Avgjørelser i styret skjer ved vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under grendelagets formål. Styreleder og kasserer tegner for grendelaget i fellesskap. Kasserer disponerer grendelagets bankkonti og foretar utbetalinger etter fullmakt fra styret.

Styret er ansvarlig overfor generalforsamlingen. Styrets protokoll (referat) skal bekjentgjøres i Giskeposten eller elektronisk, så snart denne foreligger etter møtene.

Styret velger en representant til Sameiet G-59, samt en til styret for Stiftelsen Giskehagen (eier av barnehagen). Endringer av vedtektene i Sameiet G-59 og i Stiftelsen Giskehagen skal godkjennes av ordinær generalforsamlingen i GG.

§ 3

I tillegg til styret skal generalforsamlingen velge:

1. Revisor
2. To representanter til styret for Stiftelsen Giskehagen.
3. Valgkomité med to medlemmer

Alle velges for to år av gangen

Generalforsamlingen kan også velge følgende komitéer og representanter for å bistå styret med å ivareta grendelagets interesser. Alle velges for ett år av gangen.

1. Utomhuskomité bestående av tre medlemmer har, i samarbeid med styret, et hovedansvar for å ivareta grendelagets utomhusområder samt arrangere dugnader to ganger i året: vår og høst.
 2. Trafikkomité med to medlemmer, som skal ivareta grendelagets interesser i forhold til kommune og veimyndigheter når det gjelder ytre trafikkforhold samt håndheve regler for intern trafikk og parkering.
 3. Festkomité med to til tre medlemmer som skal bidra til et godt sosialt miljø og ha ansvar for fellesarrangementer; særlig gjelder dette juletretenning, 17. mai og St. Hans feiring.
- ~~3.4.~~ **W.R**
- ~~4.5.~~ Flaggmester.
- ~~5.6.~~ Husbrukskomité med tre medlemmer som har oppsyn med grendelagslokalet, hvorav en er utleieansvarlig.
- ~~6.7.~~ Redaktør for Giskeposten.

Generalforsamlingen eller styret kan opprette egne utvalg eller komitéer for å ta hånd om tidsavgrensede oppgaver.

§ 4

Ordinær generalforsamling avholdes en gang i året innen utgangen av april. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling foretas av styret med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig til hver enkelt husstand eller gjennom Giskeposten, og skal angi dagsorden.

I generalforsamlingen skal det foreligge en årsberetning med regnskap og budsjettforslag, rapport fra de ulike komitéene, samt plan for nødvendige tiltak i kommende år.

I alle avstemninger har hver bolig én stemme. Avgjørelser treffes med vanlig flertall blant de stemmeberettigede; ved fremmøte eller fullmakt.

§ 5

Grendelagets utgifter skal fordeles på medlemmene med like store deler på hver bolig. Grendelagsavgiften fastsettes av generalforsamlingen for ett år av gangen. Grendelagets tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved tinglyst pant i medlemmets eiendom.

§ 6

Tilføyelser og endringer av disse vedtektene kan skje ved beslutning i ordinær generalforsamling. I innkallingen skal det redegjøres for foreslåtte endringer. For vedtektsendringer kreves det 2/3 flertall blant de stemmeberettigede - ved fremmøte eller fullmakt.

Regnskap og forslag til budsjett for Giskehagen Grendelag

	Regnsk. 2022/2023	Regnsk. 2023/2024	Budsj. 2023/2024	Budsj. 202/2025
Resultatregnskap				
Inntekter				
Grendelagsavgift	1 116 000	1 116 000	1 116 000	1 116 000
Gjensidige siftilsen etterbetalt eie billading	38 095	4 222		4 000
Ei bil lading	63 768			
Leieinntekter G-lokale	4 250	3 000	4 000	4 000
Dugnadsbegyr	2 000	5 000	2 000	6 000
Garasjenøklør/portåpner	7 150	2 940	6 000	5 000
Sum inntekter	1 231 263	1 131 162	1 128 000	1 135 000
Utgifter:				
Garasje	56 641	116 629	150 000	100 000
Grasjenøklør/åpner	47 386	57 946	4 000	60 000
Sneydding/Streing	139 775	107 026	120 000	100 000
Vedlikehold uteareal	239 034		100 000	100 000
Oppgradering uteareal	30 377	29 834	30 000	30 000
Kontienetee	74 120	20 000	20 000	20 000
Elektrisitet	325 557	371 639	330 000	400 000
Kommunale avgifter	36 361	43 802	38 000	43 000
Forsikring	259 752	259 752	270 000	270 000
TV-Kabel	41 964	48 183	40 000	50 000
Grendelagslokale	1 860	3 417	1 800	4 000
Admin/kontorrekv	4 191	83 410	20 000	20 000
Fellesarrangementer	239	140	500	500
Bankgebyrer	1 990	389	2 000	2 000
Diverse utgifter				
Driftsutgifter El-bil	1 259 947	1 142 167	1 176 300	1 201 500
Sum utgifter	-28 584	-11 005	-48 300	-68 500
Driftsresultat	600	900	600	600
Purregebyr	3 252	11 759	4 000	15 000
Renteinntekter				
Årets resultat	-24 732	1 654	-43 700	-50 900
Balanse				
Eiendeler				
Forkjøst/grendelagsavgift				
Utestående fordringer				
Bank	462 928	464 582	420 882	413 682
Sum eiendeler	462 928	464 582	420 882	413 682
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital ved årets begynnelse	487 660	462 928	464 582	464 582
Årets resultat	-24 732	1 654	-43 700	-50 900
Egenkapital ved årets slutt	462 928	464 582	420 882	413 682
Sum gjeld og egenkapital	462 928	464 582	420 882	413 682

Regnskap og forslag til budsjett Giskehagen grendelag 31.03.2024
Styret forslår uforandret grendelagsavgift på kr. 18.000 for 2024/2025

Ei bil regnskap 2022/23

	Regnskap 2022/2023	Regnskap 2023/24	Budsjett 2023/24	Budsjett 2024/2025
Resultatregnskap				
Inntekter:				
Refusjon Mer 1. termin	88 455	54 185	200 000	70 000
Refusjon Mer 2. termin		75 343		70 000
Grendelaget strømforbruk stipulert	20 000	20 000	20 000	20 000
Sum inntekter:	108 455	149 528	220 000	160 000
Utgifter:				
Strømutgifter G20 garasjen	89 081	121 582		130 000
Strømutgifter G53 carport	15 290	19 143		20 000
ICE bredbånd	3 095	6 871		7 000
Sum utgifter	107 466	147 596	160 000	157 000
Driftsresultat	989	1 932	60 000	3 000
Balanse				
Eiendeler				
Utestående fordringer	50 000	50 000	50 000	50 000
Bank	989	2 830		
Sum eiendeler	50 000	52 830	50 000	50 000
Gjeld og egenkapital				
egenkapital ved årets begynnelse		898	1 996	1 996
Årets resultat	989	1 932	60 000	3 000
Egenkapital ved årets slutt	989	2 830	61 996	4 996
Sum gjeld og egenkapital	50 989	52 830	111 996	54 996

Styret opprettholder prisen på ei billading på kr. 2.00/kwt



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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: Giskehagen 25
0376 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre HoltTelefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@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