

aktiv.



Slemdalsveien 91J, 0373 OSLO

**Ris / Slemdal - Spesiell,
herskabelig og stor sveitervilla på
Ris på hele 354 kvm. Stort
potensial med mange muligheter**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig

Kjersti Sollied

Mobil 975 11 058

E-post kjersti.sollied-overland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Torshovgata 8

0476 Oslo

Velkommen...

Velkommen til en herskkelig sveitervilla på Ris fra tidlig 1900-tallet, full av sjarm og potensial. Boligen strekker seg over 3 plan med totalt 354 kvm BRA, hvor første og andre etasje utgjør over 250 kvm med store, luftige rom og originale detaljer. Huset trenger oppgraderinger, noe som gir en unik mulighet til å skape din drømmebolig med moderne komfort.

Utvendig finner du en flott, privat hage og godt med parkeringsplasser. Beliggenheten er attraktiv, med gangavstand til offentlig kommunikasjon og nærhet til Slemdal, hvor du har et godt utvalg av butikker og kaféer. Dette er en sjelden sjanse til å eie en historisk villa i et av Oslos mest ettertraktede områder.

Velkommen til visning med Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445 / Eiendomsmeglerfullmektig Kjersti Sollied-Øverland, tlf: 975 11 058

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 14 500 000,-	Oppdragsnr.:	1004240121
Omkostn.:	Kr 363 740,-		
Total ink omk.:	Kr 14 863 740,-		
Selger:	Baracoa AS		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1898		
BRA-i/BRA Total	252/354 kvm		
Tomtstr.:	1583 m ²		
Soverom:	6		
Gnr./bnr.	Gnr. 41, bnr. 25		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 252 m²

BRA - e: 102 m²

BRA totalt: 354 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller BRA-E: 102

1. etg. BRA-I: 131

2. etg. BRA-I: 121

Kjeller

BRA-e: 102 m² Trapperom, toalett, vaskerom, dusjrom, badstue, gang, teknisk rom og disp.rom.

1. etasje

BRA-i: 131 m² Entre, 2 stk kjøkken, bad og 2 stk stuer.

2. etasje

BRA-i: 121 m² Gang, mellom gang, bad, kontor, 6 stk soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

65 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

771 m², Seksjoneringen er vedtatt og se vedlagt tegning for inndeling av eiendommen.

Kordinatene ligger hos Plan og Bygningsetaten som har foretatt

oppmålingsforretning. TG1, denne seksjonen, får et areal på 771 m² og TG2 får et

uteareal på 576 m².

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt som grenser ned til Slemdalsveien. Adkomst til tomt fra Slemdalsveien. Opparbeidet og beplantet tomt med plen, prydbusker og trær. Hekk og gjerde mot naboeiendom. Asfaltert vei fra Slemdalsveien til gårdsplass. Asfaltert gårdsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Ris i Oslo, mellom Slemdal og Vinderen.

Nærhet til fine turområder, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Extra Slemdal, samt Rema 1000 og Coop Mega på Vinderen.

Vinderen sentrum har også Vinmonopol, post, apotek, helsekost, klær, interiør, kafé/restaurant, lege og tannlege. Det er kort vei til Majorstuen og Bogstadveien, som er kjente for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder.

Det er kort vei til lekeplass, skøytebane, treningssenter, svømmehall og Ris idrettsplass.

Hemingbanen ligger en liten sykkeltur unna - et flott idrettsanlegg med bl.a. fotballbaner, friidrettsområde og terrengløype, samt idrettshall for håndball og basket. Her finner du i tillegg en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop.

Fine tur- og rekreasjonsområder ved Holmendammen som byr på et flott parkanlegg og fine turveier. Videre er det en kort kjøretur til Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski. I samme område ligger Tryvann skisenter og klatrepark som er betydelig oppgradert de senere år. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange.

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere private og kommunale barnehager i området, deriblant Rishaven, Heimvang og Trosteredet.

Videre finnes flere videregående skoler i nærliggende område i tillegg til kort vei til Blindern, Politihøgskolen og VID vitenskapelige høgskole i Oslo

Skolekrets

Boligen sogner til Slemdal Barneskole og Ris Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste bussholdeplass og T-banestasjon er Ris som ligger i umiddelbar nærhet. Det er ca. 760 meter til nærmeste trikkeholdeplass. Med bil tar det ca. 7 min til Majorstuen, 18 min til Oslo S og 39 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bærekonstruksjonen er fundamentert på fast grunn med gråstein som grunnmur. Ytterveggene er antatt utført i laft eller reisverk med utvendig trekledning. Taket har trekonstruksjon og er tekket med korrugerte metallplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2011

Ja,

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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

Svar; Ja, Se generell forklaring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset ble drenert, tror det var i 2015 av Fiber Eiendom AS. Det viste seg at de møtte fjell ved mur nordvestre hjørne og lot være å fjerne fjellet slik at vann kunne dreneres bort. De varslet ikke oss om dette men innrømmet dette senere da vi merket fukt ved dette hjørnet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det kommet fukt gjennom terrasse ned i rom hvor ventilasjon anlegg er montert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ovn på kjøkken er avstengt.

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

Svar: Ja, det er det.

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: Det har opp gjennom årene 2010-2019 vært gjennomført jevnlig utbedringer av det elektriske anlegget.

Arbeid utført av: Engedal-, Skagerak- og Nansen Elektro

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eiendommen er under seksjonering-ikke ferdig behandlet og vedtatt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nabohuset har hatt maur i 1 etasje.

Tilleggs kommentar:

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt.

Innhold

Velkommen til en helt spesiell og herskkelig sveitservilla på idylliske Ris, som daterer seg tilbake til starten av 1900-tallet. Denne unike boligen oser av klassisk sjarm og tidløs eleganse, og strekker seg over 3 plan med et samlet bruksareal på hele 354 kvm. Første og andre etasje alene utgjør over 250 kvm, hvor du finner store, luftige rom med høyt under taket, vakre vinduer og originale detaljer som venter på å bli fremhevet.

Boligen er i behov av oppgraderinger, noe som gir deg en enestående mulighet til å realisere din egen drømmebolig. Her ligger alt til rette for å skape et hjem med moderne komfort, samtidig som du bevarer den historiske sjelen som denne sveitservillaen representerer. Enten du ønsker et herskkelig familiehjem eller en storslått representasjonsbolig, har du alle muligheter til å sette ditt eget preg på denne perlen.

Utvendig har eiendommen en flott privat hage med flere solrike uteplasser som innbyr til sommerdager og hyggelige sammenkomster. Det er også godt med parkeringsplasser på eiendommen, noe som gir praktisk plass til både egne og gjesters biler.

Beliggenheten på Ris er svært attraktiv med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, som trikk og buss, samt nærhet til T-banen som raskt tar deg til Oslo sentrum. Slemdal ligger kun en kort spasertur unna, med et godt utvalg av butikker, kaféer, bakerier og andre servicetilbud. I tillegg har du flotte turmuligheter i nærområdet, med kort vei til Nordmarka og Frognerseteren, som byr på fantastiske naturopplevelser året rundt.

Dette er en sjelden anledning til å sikre deg en sveitservilla med en rik historie og et enormt potensial, perfekt plassert i et av Oslos mest ettertraktede nabolag. Her får du muligheten til å skape et hjem som kombinerer historisk eleganse med moderne livsstil, i et stille og barnevennlig område med alle nødvendige fasiliteter i nærheten. Ikke gå glipp av denne enestående muligheten til å eie en ekte Oslo-klassiker!

Standard

Enebolig over 3 etasjer:

1. etasje:

Gulv: Fliser og belegg på badet, parkett i øvrige rom.

Himling: Slette, malte flater, med rosett i stuen.

Vegger: Fliser og baderomsplater på badet, malt tapetstrie ellers.

Innerdører: Kombinasjon av eldre profilerte dører og nyere, slette dører samt enkelte profilerte dører.

Entré/ hall:

Romslig hall.

Trappeløp til 2. etasje og adkomst til stue og kjøkken.

Dagens inngangsparti må fjernes og det blir mer naturlig å evt. kunne etablere trapp ned til kjeller.

Kjøkken I:

Stort kjøkken med god skap- og benkeplass.

Kjøkkenet har behov for oppgradering.

Store vinduer og dør ut til fremside.

Spisestue/stue:

Meget stor stue og spisestue på ca. 60 kvm delt med åpnings bar skillevegg.

Utgang til terrasse

Kjøkken II:

Det er etablert et ekstra kjøkken i 1. etg.

Skap- og benkeplass. Integreert komfyr med keramisk koketopp.

Kullfiltervifte.

Bad/wc:

Bad med vegghengt klosett, servant og dusjkabinett.

2. etasje:

Gulv: Fliser på badet, originalt lakkert tregulv i øvrige rom.

Himling: Panel med downlights på badet, ellers malte, slette flater.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater og malt tapetstrie ellers.

Dører: Blanding av nyere og eldre tredører med profil.

Gang:

Trappegang med mulighet for f.eks. skaplass.

6 Soverom:

Det er hele 6 soverom med i 2. etg.

Gode og store rom.

Kontor:

Romslig og lyst kontor med fin utsikt.

Vender ut mot fremsiden av bygget.

Bad/wc:

Flislagt bad med veggmontert klosett, dusj med dusjdører, servant med underskap,

Kjeller:

Gulv: Flislagt og betonggulv.

Vegger: Panel på skillevegger, med øvrige vegger i stein og betong.

Himling: Panel, slette malte flater, synlig bjelkelag og systemhimling.

Kjelleren holder en enkel standard og inneholder, toalett, vaskerom med varmtvannsbereder og 2 dusjkabinetter, bod med egen utgang, Dusjrom/sauna og hobbyrom.

Boligen har vært i utleiebolig og tidligere brukt som kontorer. Det er montert ventilasjonsanlegg med aggregat i kjeller.

Dagens inngangsparti må flyttes til andre siden av boligen med inngang mot kjøkken. Det er i dag ikke adkomst til kjeller via internt trapp, men via trapp med inngangsdør på baksiden av boligen. Kjøper må påkoste flytting av inngangsparti.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengfallet vurderes til TG2, da det kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldloftet vurderes til TG2, grunnet synlige fuktskjolder og utettheter rundt takvinduet som kan forårsake fuktproblemer på sikt.

7.1.1 1.etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes på grunn av sprekker i fuger og misfarging av fuger.

7.1.2 1.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene, samt utilstrekkelig fall på gulvet.

7.1.3 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det er mangler på belegget. Det kortskårne belegget bør utbedres.

7.2.1 2.etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert flere feil og skader i våtrommet, inkludert sprekker og sprukne fliser, misfargede fuger med svertesopp, samt løs silikonfuge i dusjsjonen.

Himlingen har også skader, med oppsprekking og områder som viser tegn til svelling.

7.2.2 2.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av manglende og misfargede fuger, løs silikonfuge i dusjsjonen og utilstrekkelig fall mot sluk.

7.2.3 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tilstanden til den skjulte membranen og risiko for slitasje over tid.

7.3.1 Dusjrom kjeller Overflate vegger og himling

TG2 vurderes på grunn av sprekke-dannelser og misfarging som kan indikere behov for vedlikehold og forbedret fuktbeskyttelse.

7.3.2 Dusjrom kjeller Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet sprekker og misfarging i fugene samt sprukket flis i dusjsjonen.

8.1 Kjøkken 1 Kjøkken 1 slitasje på innredning.

8.2 Kjøkken 2 Kjøkken 2 TG2 vurderes på grunn av registrert svertesopp rundt vasken og bruk av kullfiltervifte i stedet for avtrekksvifte.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje og sprekker i fugene mellom gulvflisene, samt fuktskjolder langs veggene.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurderes da det er rom uten tilstrekkelig ventilasjon.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes ettersom varmtvannsberederen (VVB) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

10.5 Ventilasjon. Ventilasjonen vurderes til TG2, da manglende ventiler i enkelte rom kan føre til utilstrekkelig luftutskiftning og redusert inneklime

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnmuren vurderes til TG3, grunnet registrerte sprekker og forhøyede fuktverdier som kan indikere behov for tiltak for å sikre byggets fuktbeskyttelse og stabilitet.

2.1 Yttervegger

Tilstandsgrad (TG3) Råteskader på trekledning, vannbord og bunnstokk vurderes til TG3, da skadene er betydelige og krever snarlige utbedringer for å hindre videre nedbrytning og potensiell skade på underliggende konstruksjon.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 for vinduer med knust glass og manglende vindu, da dette krever umiddelbare tiltak. Råteskadene og malingsavskallingen svekker treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 vurderes da det er registrert løse fliser på terrassedekket, sprekker og avskallinger i murrekkverket, samt ustabil trapp ned til parkeringsområdet som krever utbedring.

7.3.3 Dusjrom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 er vurdert på grunn av manglende informasjon om membranens tilstand og risikoen for fuktskader i forbindelse med et eldre sluk uten dokumentert tettesjikt, samt slukets alder og tilstand.

9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater fukt

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG3 vurderes da det er registrert sprukket støpejernsrør i kjelleren, da det representerer en umiddelbar risiko for vannskader og krever snarlig utbedring

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

Bredbåndabonnement tegnes av kjøper

Parkering

Godt med parkering på egen gårdsplass

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP852079.10.1

Diverse

Sikringsskapet er plassert i 2.etg. og et i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer. Det finnes kursfortegnelse i skapet. Inntakssikring er på 150 amp.

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, inkludert stråleovn på badet og varmekabler i rom i kjelleren. I tillegg finnes det mulighet for vedfyring

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 500 000

Kommunale avgifter

Kr 35 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er ca. tall og omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det betales avdrag 4 ganger i året (mars, mai, august og oktober)

Eiendomsskatten er halvparten for gnr./bnr. 41/ 25 som består av 2 boliger.

Eiendomsskatt

Kr 33 536

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Det betales avdrag 4 ganger i året (mars, mai, august og oktober)
Eiendomsskatten gjelder for gnr./bnr. 41/ 25 som består av 2 boliger.
Eiendomsskatten fordeles på begge boligene.

Formuesverdi primær

Kr 9 412 342

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 22 633 449

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:
primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

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 41, bruksnummer 25 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:

301/41/25:

03.03.1899 - Dokumentnr: 78 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Forbud mot generende bedrift

Med flere bestemmelser

13.08.1926 - Dokumentnr: 900699 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

23.06.1945 - Dokumentnr: 3922 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

03.09.1959 - Dokumentnr: 10356 - Bestemmelse om bebyggelse

24.01.1961 - Dokumentnr: 842 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

15.06.1962 - Dokumentnr: 7140 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.03.1976 - Dokumentnr: 4877 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

01.11.1976 - Dokumentnr: 23986 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.11.1977 - Dokumentnr: 26929 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser

20.08.2024 - Dokumentnr: 1827208 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov Eiendomsmeclin A
Org.nr: 884 030 862
Elektronisk innsendt

07.05.1898 - Dokumentnr: 900215 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:3

14.01.1939 - Dokumentnr: 554 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:375

29.06.1959 - Dokumentnr: 990031 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 41 BNR 644

22.12.1977 - Dokumentnr: 29347 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:889

22.12.1977 - Dokumentnr: 29348 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:890

22.12.1977 - Dokumentnr: 29349 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:891

22.12.1977 - Dokumentnr: 29350 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:892

14.12.1979 - Dokumentnr: 31518 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:942

14.12.1979 - Dokumentnr: 31519 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:943

03.03.1899 - Dokumentnr: 78 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument datert 14.03.1907

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde.

S-4220 REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE

BY,(SMÅHUSPLANEN) Vedtatt av bystyret 15.03.2006.

202304720 Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202459064 Slemdalsveien 91 J-K - Endring av inngangsparti og carport.

Siste dokument i saken datert 10.10.2024.

Saksnummer 202306038 Slemdalsveien 93 A - Oppføring av to tremannsboliger. Siste

dokument i saken datert 22.10.2024

Saksnummer 202006484 Slemdalsveien 93 C - Flytting av uteområde og garasje,
oppføring av felles parkeringsplass, støyskjerm og støttemurer - Heimvang barnehage.

Siste dokument i saken datert 11.06.2024

Pågående plansak:

Saksnr. 201902512 Risveien 9 B med flere - Utarbeidelse av planforslag. Siste

dokument i saken datert 30.10.2024

Saksnr. 201710722 Risbakken 1. Utvidelse av gravlund - Ris kirke. Siste dokument i
saken datert 09.02.2024

Saksnr. 202008971 Jegerveien 4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn.

Siste dokument i saken datert 24.10.2024

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Slemdalsveien 91J er SEFRAK-registrert.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre

kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i

registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen

vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/

påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

362 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

363 740 (Omkostninger totalt)

378 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

381 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 863 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 878 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 881 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 363 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Oppdragsansvarlig

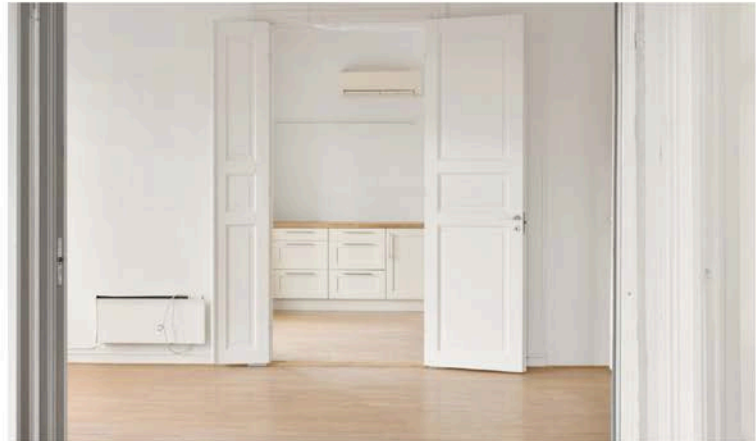
Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Kjersti Sollied
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig
kjersti.sollied-overland@aktiv.no
Tlf: 975 11 058

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

17.11.2024







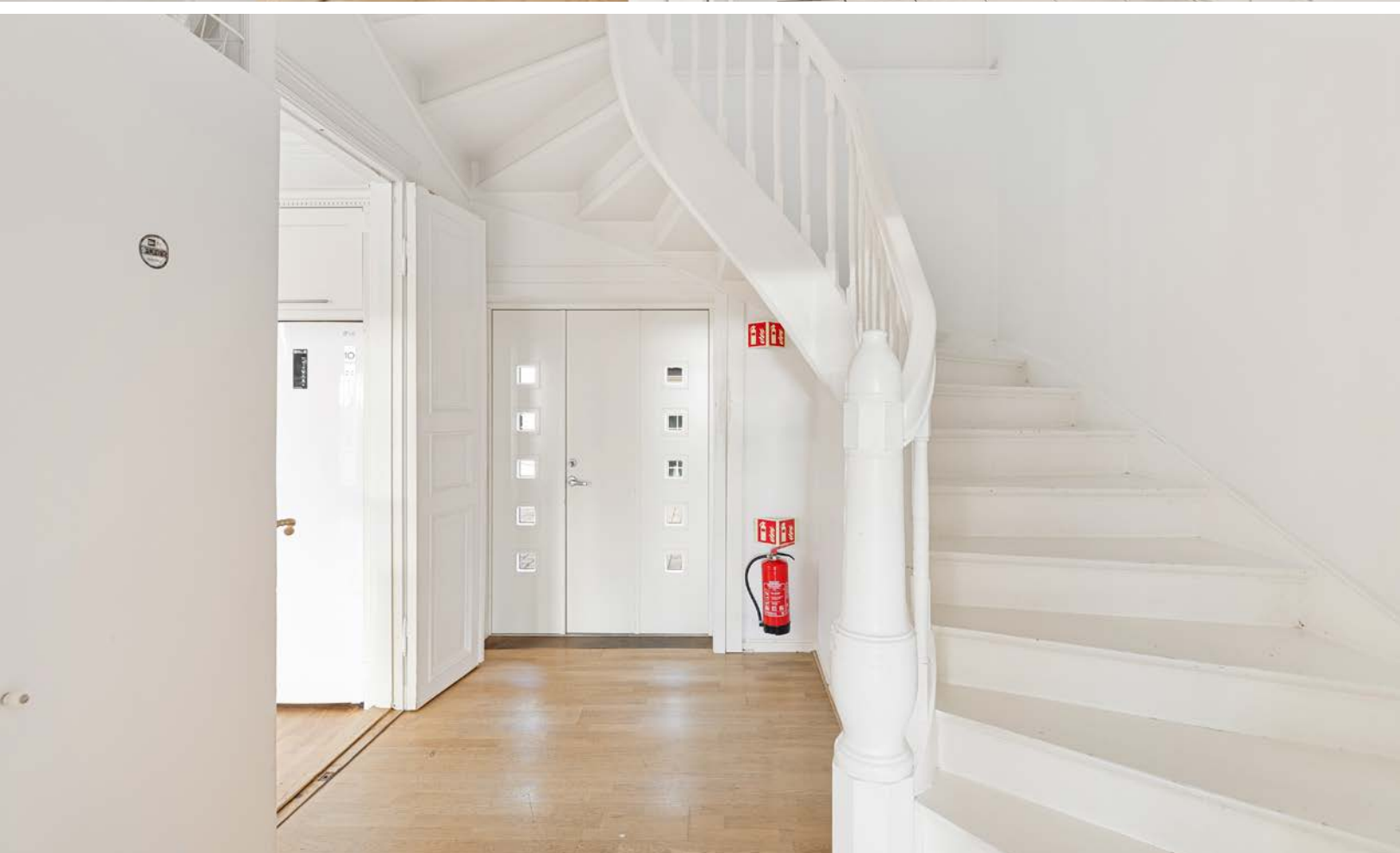




















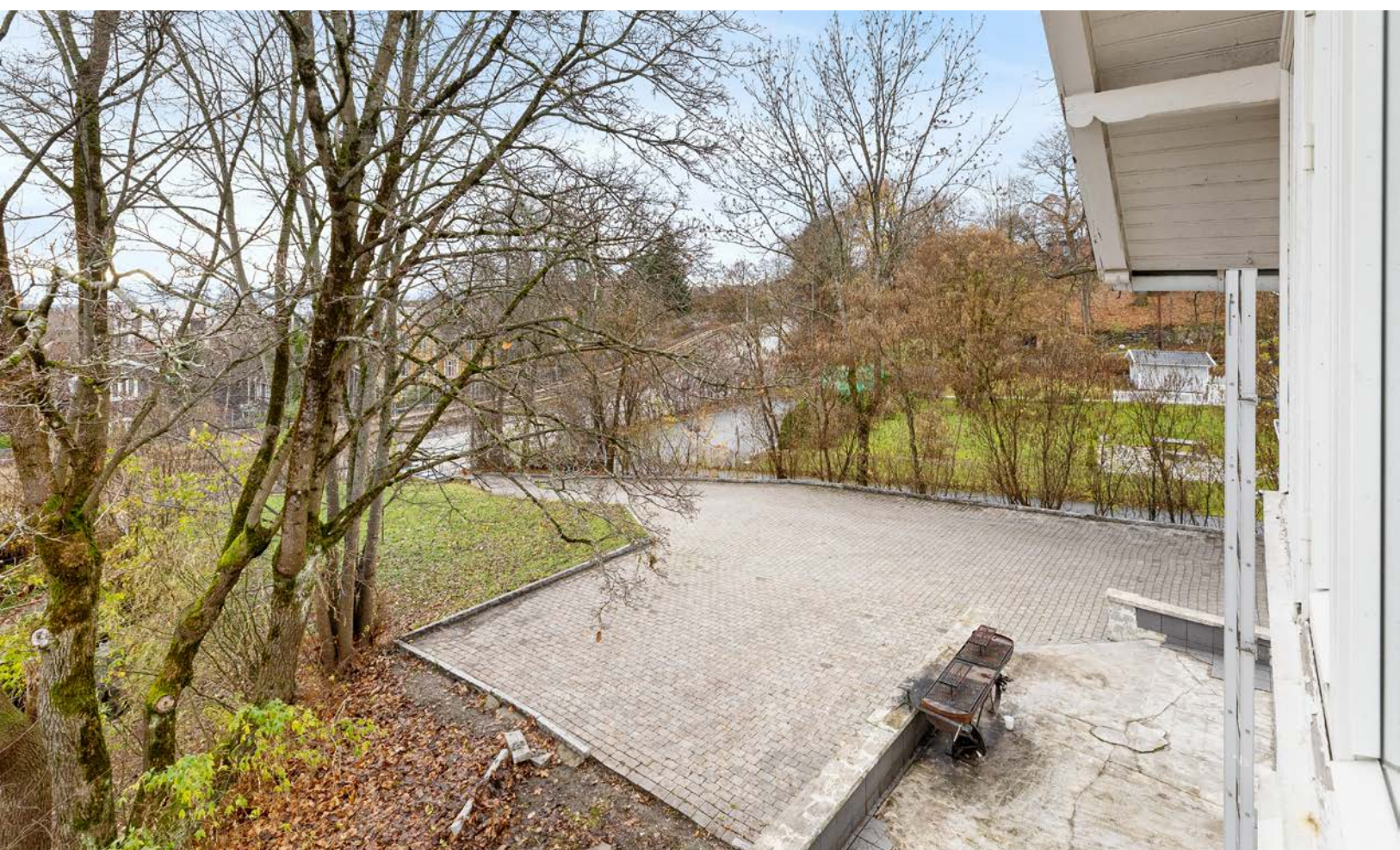










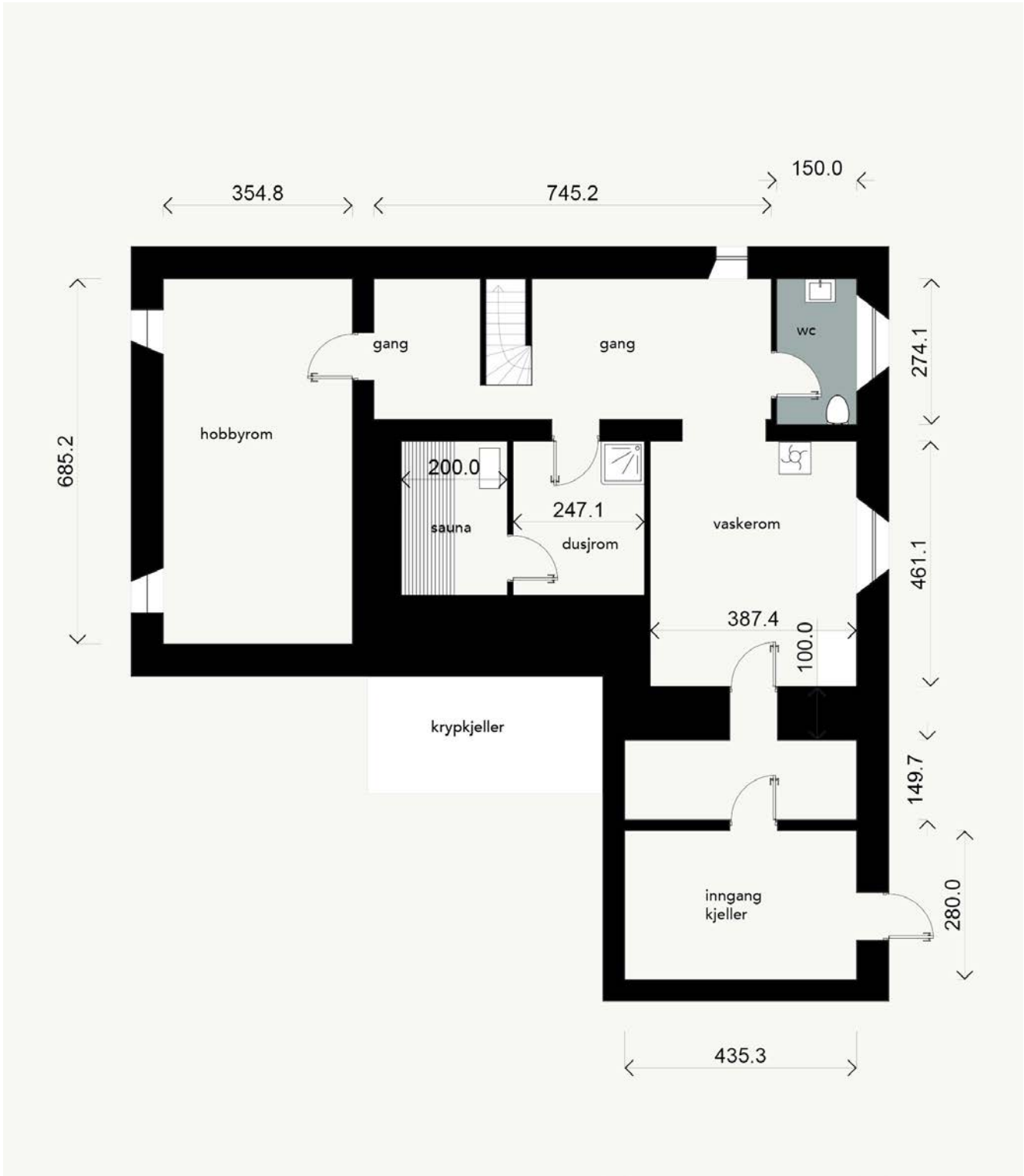




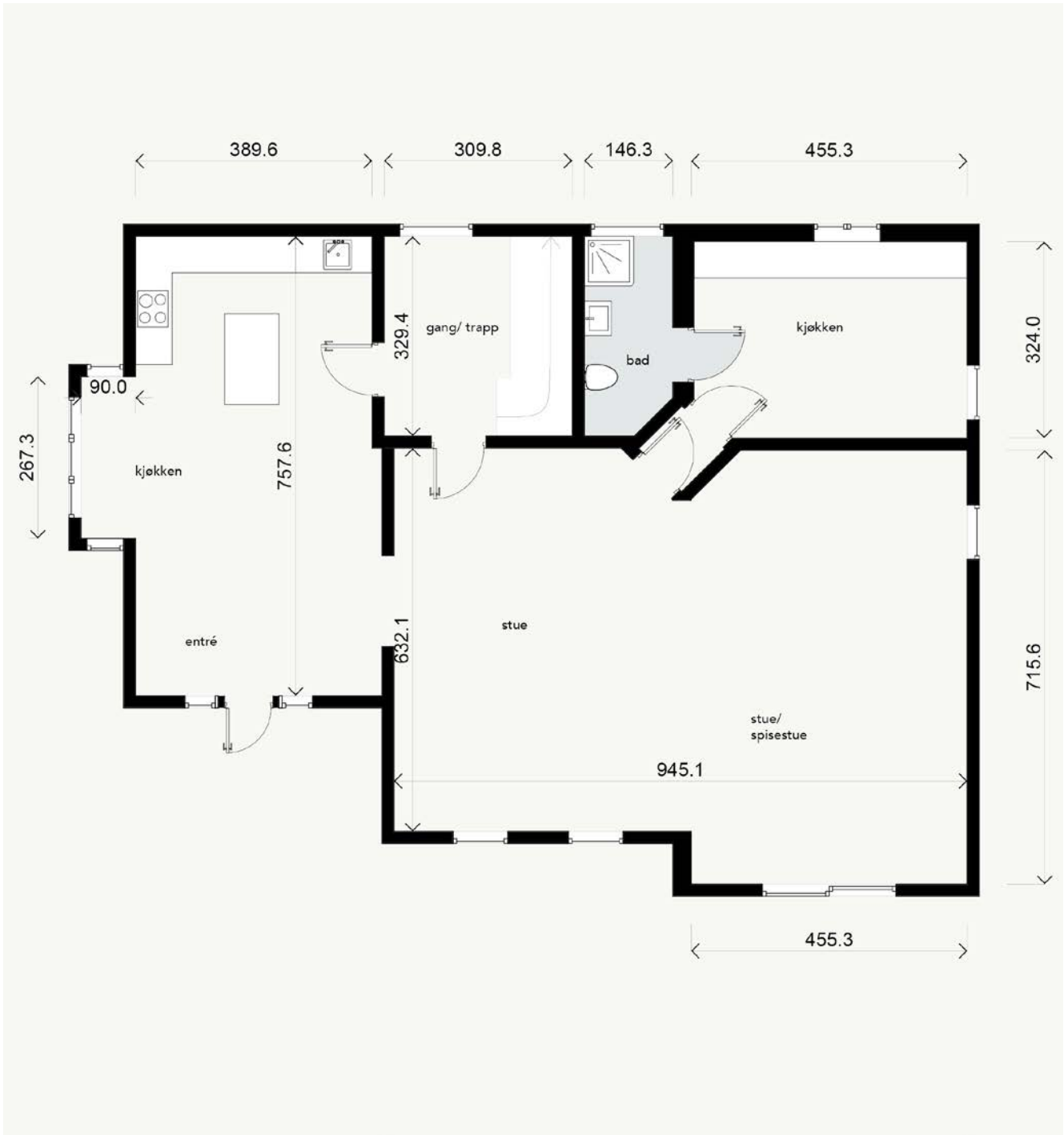




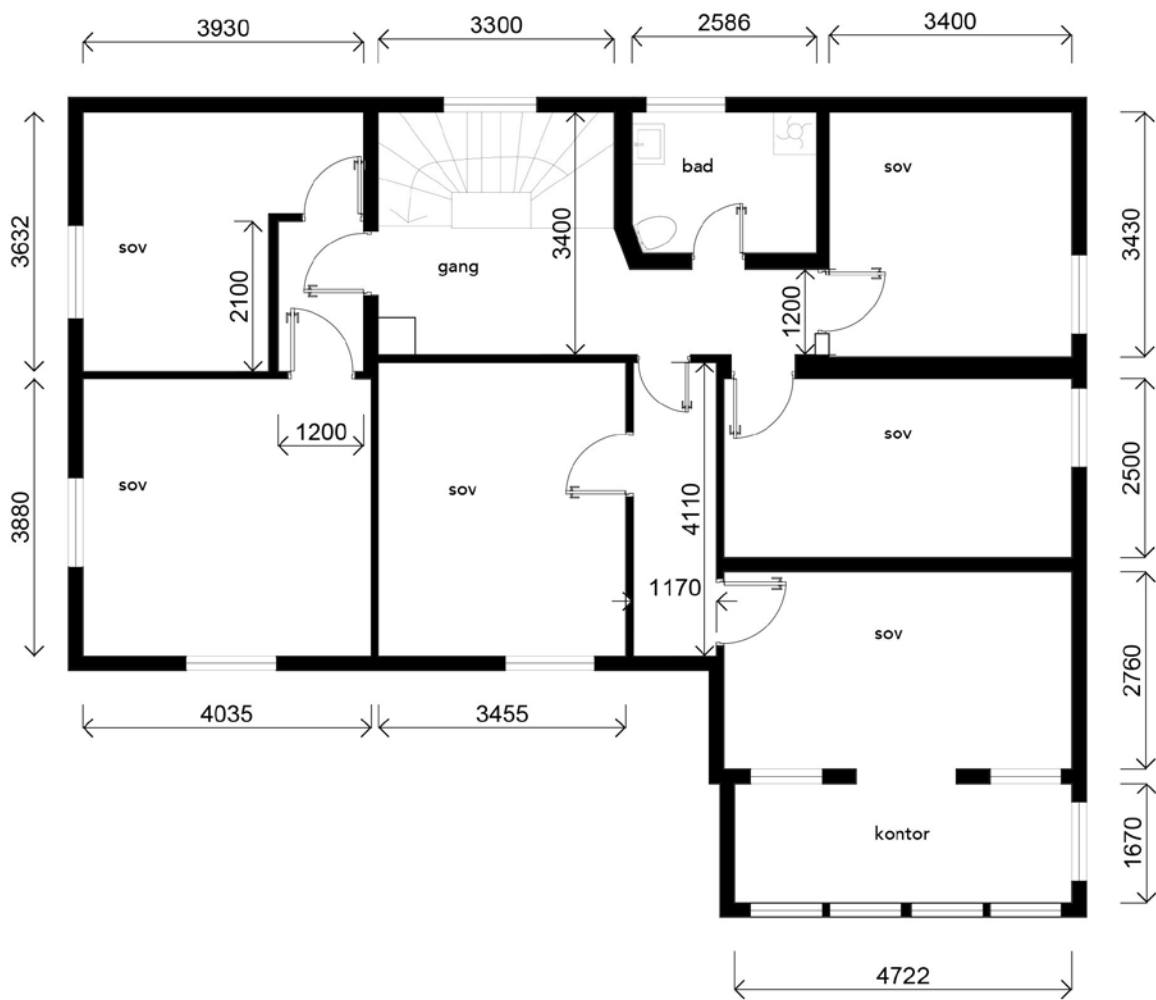




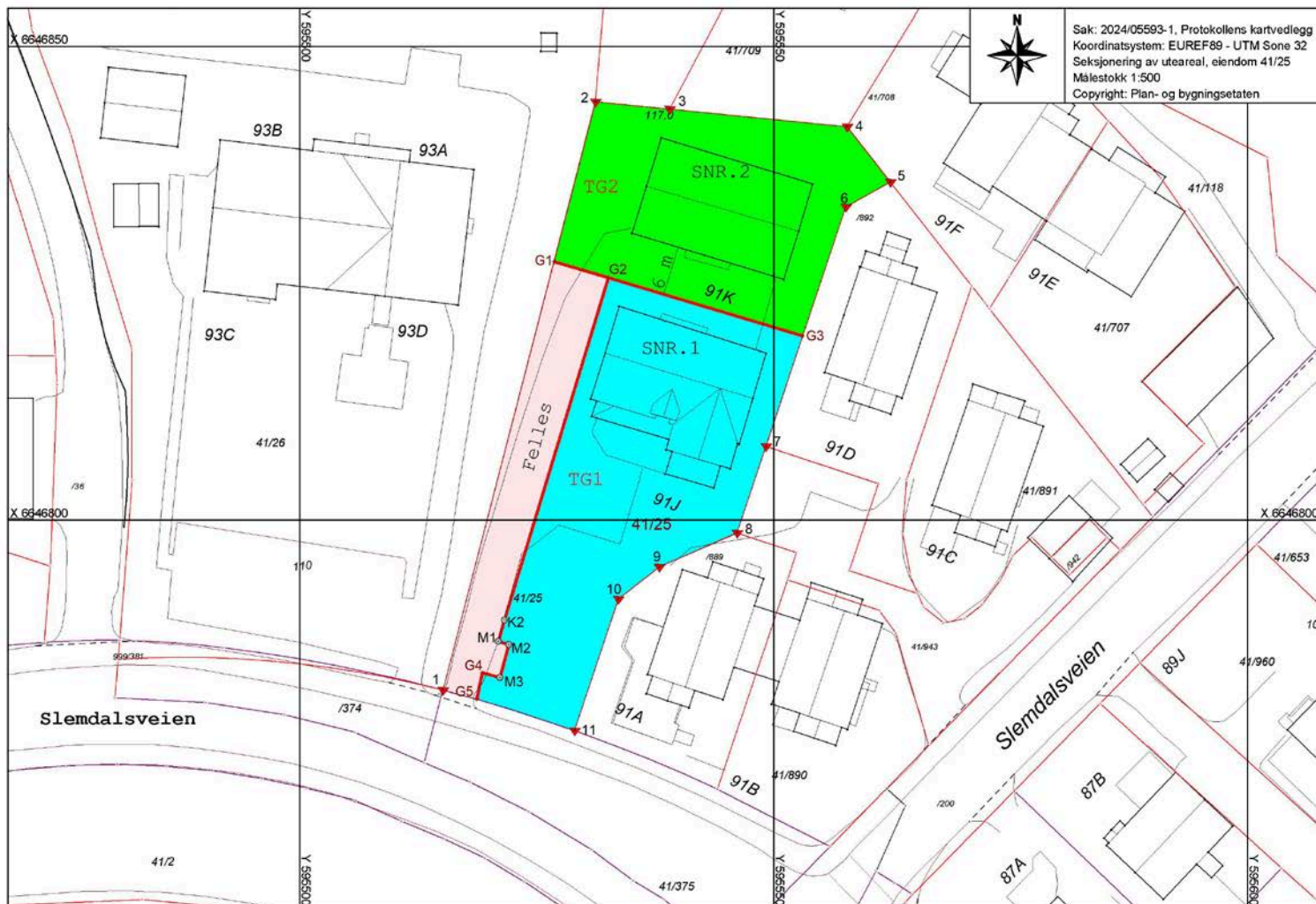
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

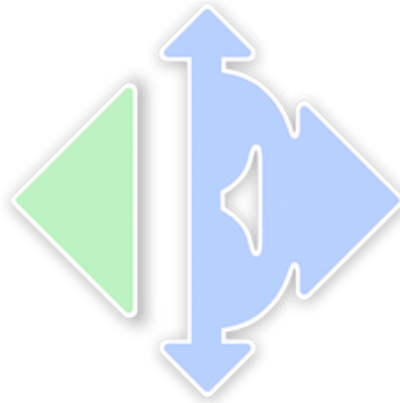


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedlegg

Slemdalsveien 91J
0373 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 12/11/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 25
Hjemmelshaver:	Baracoa AS
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 583 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett via privat stikkledning
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1898

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	5.11.24
	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

Forutsetninger:

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Tilstede under befaringsen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter

OM TOMTEN:

Skrånende tomt som grenser ned til Slemdalsveien. Adkomst til tomt fra Slemdalsveien. Opparbeidet og beplantet tomt med plen, prydbusker og trær. Hekk og gjerde mot naboeiendom. Asfaltert vei fra Slemdalsveien til gårdsplass. Asfaltert gårdsplass.

Tomten er under seksjonering. Opplyst areal er hele eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Bærekonstruksjonen er fundamentert på fast grunn med gråstein som grunnmur. Ytterveggene er antatt utført i laft eller reisverk med utvendig trekledning. Taket har trekonstruksjon og er tekket med korrugerte metallplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen anses som et oppussingsobjekt

Boligen fremstår som et prosjekt med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Med flere bygningsdeler og installasjoner som er slitte, skadede eller utdatert, kreves det omfattende arbeid for å bringe boligen til moderne standard. De viktigste områdene som krever tiltak inkluderer:

Gulv, vegger og himlinger – Slitasje og skader på gulvoverflater, ujevn veggfinish og løsnet himlingsduk indikerer behov for fullstendig oppussing for å sikre både estetikk og funksjon.

Yttervegger, kledning og vinduer – Det er tegn til råte og fuktskader på både kledning og vinduer. Dette svekker både boligens isolasjonsevne og sikkerhet, og det er nødvendig med utskifting av råteskadde bygningsdeler.

Våtrom – Badene viser tegn til slitasje, misfarging, sprekker og svakheter i tettesjiktet, noe som kan føre til fuktproblemer hvis det ikke utbedres. Full oppgradering anbefales for å sikre fuktsikring og moderne komfort.

Kjeller og grunnmur – Det er registrert fuktinntrengning og saltutslag, samt sprekker og avskallinger. Tiltak for å redusere fuktbelastningen og forbedre drenering er nødvendig for å sikre grunnmurens stabilitet og funksjonalitet.

Elektrisk anlegg og rørinstallasjoner – Eldre støpejernsrør, slitasje på kobberør og løse ledninger i det elektriske anlegget indikerer at VVS- og elektriske systemer bør gjennomgås og oppgraderes.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Parkering
Parkering på egen gårdsplass.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, inkludert stråleovn på badet og varmekabler i rom i kjelleren. I tillegg finnes det mulighet for vedfyring.

Romhøyder

Kjeller: Bad 2,10m, trapperom 2,13m og vaskerom 2,18m
1.etasje: Kjøkken 3 m, stue 3m og bad 2,4m
2.etasje: Soverom 2,5m, gang 2,66m og bad 2,32m

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. etasje:

Gulv: Fliser og belegg på badet, parkett i øvrige rom.

Himling: Slette, malte flater, med rosett i stuen.

Vegger: Fliser og baderomsplater på badet, malt tapetstrie ellers.

Innerdører: Kombinasjon av eldre profilerte dører og nyere, slette dører samt enkelte profilerte dører.

2. etasje:

Gulv: Fliser på badet, originalt lakkert tregulv i øvrige rom.

Himling: Panel med downlights på badet, ellers malte, slette flater.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater og malt tapetstrie ellers.

Dører: Blanding av nyere og eldre tredører med profil.

Kjeller:

Gulv: Flislagt og betonggulv.

Vegger: Panel på skillevegger, med øvrige vegger i stein og betong.

Himling: Panel, slette malte flater, synlig bjelkelag og systemhimling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Gulv

Det er registrert betydelig slitasje på gulvene i de fleste rom, med sår, hakk, riper og stedvis oppsprukket parkett. Slitasjen indikerer at gulvene har vært utsatt for høy bruk og nå krever vedlikehold eller utskifting for å gjenopprette estetikk og funksjon.

Vegger

Overflatene på veggene bærer preg av slitasje, med sprekker, sår og hakk. Det er tydelige merker etter tidligere monterte vegger, noe som kan gi et ujevnt utseende og kreve overflatebehandling for å oppnå en jevn finish.

Himling

Himlingen har sprekker, sår og hakk i flere rom. I stuen i 1. etasje har duken i himlingen løsnet flere steder og henger ned fra taket, noe som kan påvirke rommets estetiske uttrykk og krever umiddelbar utbedring. Det er også registrert sprekker i himlingen på kjøkkenet, som kan indikere bevegelse i konstruksjonen eller naturlig aldring av materialene.

Tilstandsgrad (TG2/TG3)

Gulv: TG2, for overflateslitasje.

Vegger: TG2, for overflateslitasje.

Himling: TG3 for himlingsduken i stuen som har løsnet, samt TG2 for sprekker og slitasje i øvrige rom som krever vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		102				
1.etasje	131			65		
2.etasje	121					
SUM BYGNING	252	102		65		
SUM BRA	354					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etasje: entre, 2 stk kjøkken, bad og 2 stk stuer.

2.etasje: gang, mellom gang, bad, kontor, 6 stk soverom.

BRA-e:

Kjeller: Trapperom, toalett, vaskerom, dusjrom, badstue, gang, teknisk rom og disp.rom.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

12/11/2024

Matias Utnem

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har en bærekonstruksjon som er fundamentert på fast grunn. Siden fundamenteringen ligger under bakkenivå, har den ikke blitt vurdert direkte i denne rapporten.

Grunnmuren består hovedsakelig av naturstein, med betongfundament under terrassen. Drenering er registrert rundt grunnmuren, men alderen på dreneringen er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere dens effektivitet. Det er registrert sprekker i grunnmuren, noe som kan indikere bevegelse i konstruksjonen eller naturlig aldring av materialet.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i murveggene. Den høye fuktverdien kan skyldes fuktopptrekk fra grunnen, som ofte er et resultat av manglende fuktsperre eller fuktsikring i gulv og vegger.

Grunnmuren vurderes til TG3, grunnet registrerte sprekker og forhøyede fuktverdier som kan indikere behov for tiltak for å sikre byggets fuktbeskyttelse og stabilitet.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det finnes en krypekjeller under terrassen, som er inspisert via en luke i veggen i kjelleren.

Merknader: Krypekjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset tilgang.

TG 2 1.3 Terrengforhold

En visuell undersøkelse av terrengfallet rundt boligen viser at terrenget på baksiden av huset heller inn mot konstruksjonen. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren i stedet for å renne bort fra bygningen, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fall ut fra grunnmuren kan bidra til fuktproblemer, inkludert fuktskader, saltutslag og svekkelse av grunnmuren over tid.

Merknader: Terrengfallet vurderes til TG2, da det kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i antatt laft/reisverk med utvendig trepanel, nyere kledning installert på baksiden av huset. Det registrert manglende vedlikehold av den eldre delen av kledningen, med slitasje, manglende maling og råteskader på deler av kledningen, vannbord og bunnstokk. Skader på vannbord og bunnstokk kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Merknader: Tilstandsgrad (TG3)

Råteskader på trekledning, vannbord og bunnstokk vurderes til TG3, da skadene er betydelige og krever snarlige utbedringer for å hindre videre nedbrytning og potensiell skade på underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne og erstatte skadet kledning, vannbord og bunnstokk med nytt. Regelmessig vedlikehold av yttervegger og utsatte konstruksjonsdeler er nødvendig for å forhindre fremtidige råteskader og forlenge levetiden til ytterkledningen.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har en kombinasjon av vinduer med enkle, doble og 2 lags isolerglass fra 1979. Vinduene varierer i alder og tilstand.

Terasseskyvedører med 2 lags isolerglass. Ytterdør, malt trefyllingsdør med glassfelt.

Ytterdør, malt trefyllingsdør med glassfelt.

Merknader: Flere av vinduene viser tegn på betydelig slitasje, med avskalling av maling og fuktgjennomslag i karmene.

Det er flere områder med eksponert treverk som er nedbrutt, sannsynligvis på grunn av langvarig fuktpåvirkning.

Fuktinntrengning i karmene har ført til misfarging og skade på treverket, noe som kan svekke vinduenes funksjonalitet og isoleringsevne. Det er også synlig muggvekst i enkelte områder.

Det er registrert et knust vindu som bør utbedres.

Skyvedører ut til terrassen har ukjent produksjonsår.

TG3 for vinduer med knust glass og manglende vindu, da dette krever umiddelbare tiltak. Råteskadene og malingsavskallingen svekker treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning.

Anbefalte tiltak

Eldre vinduer med stor slitasje bør vurderes for utskifting eller omfattende vedlikehold.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Taketets konstruksjon er i tre, med et kaldt loft. Yttertaket er tekket med korrugerte metallplater. Pipe av tegelsten.

Taket er inspisert fra bakkenivå.

Det er registrert snøfangere.

Det er registrert stige for feier.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kaldloftet har tilgang via en luke på soverommet i 2. etasje. Det er registrert fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer tidlige fuktinntrengning eller kondensproblemer. Ved fuktsøk ble det ikke funnet unormale fuktverdier på befaringstidspunktet, men skjolder kan indikere periodisk fuktbelastning som bør overvåkes.

Rundt takvinduet er det registrert både fuktskjolder og utettheter, som kan være kilder til varmelekkasje og fuktinntrengning, særlig under værpåkjenninger som regn og snøsmelting. Utetthetene kan føre til kondens og ytterligere skade på undertaket over tid dersom de ikke utbedres.

Merknader: Kaldloftet vurderes til TG2, grunnet synlige fuktskjolder og utettheter rundt takvinduet som kan forårsake fuktproblemer på sikt.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse

Boligen har utgang fra kjøkken til en balkong med overbygg, som måler ca. 9m². Fra balkongen er det videre utgang til en terrasse i to nivåer, målt til ca. 56m². Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 78 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetshøyde.

Terrassen har flislagt dekke og støpt rekkverk med fliser.

Det er registrert løse og manglende fliser på store deler av terrassen.

Murrekkverket rundt terrassen har også sprekker og avskallinger.

Trappen ned til parkeringen viser tegn til å falle ut, noe som krever umiddelbare tiltak for å sikre trygg adkomst.

Tilstandsgrad (TG3)

Balkong og Terrasse: TG3 på grunn av omfattende løse fliser, sprekker og avskallinger i rekkverket, samt lav rekkverkshøyde som ikke tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav.

Trapp til parkering: TG3, da trappen er i ferd med å falle ut og representerer en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Merknader: TG3 vurderes da det er registrert løse fliser på terrassedekket, sprekker og avskallinger i murrekkverket, samt ustabil trapp ned til parkeringsområdet som krever utbedring.

7. Våtrom

7.1 1.etasje

©mstr.no

10/23

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning:

Badet er utstyrt med vegghengt toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Det finnes et dusjkabinett og en skapinnredning ved siden av dusjkabinettet.

Vegger

På veggene ved dusjkabinettet er det montert baderomsplater, mens veggene ved toalettet er delvis flislagte og malt.

Himling

Himlingen er slett og malt.

Merknader: Det er registrert sprekker i fugene mellom flisene, samt misfarging av silikonfugene. Sprekkene og misfargingen kan indikere fuktinntrengning eller alders- og bruksslitasje, som over tid kan påvirke tettheten og redusere fuktbeskyttelsen på badet.

TG2 vurderes på grunn av sprekker i fuger og misfarging av fuger.

Anbefalte tiltak

Reparere eller erstatte skadede og misfargede fuger for å opprettholde tetthet og beskyttelse mot fukt.

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv

Gulvet er flislagt med varme ved toalettområdet, mens det er lagt belegg i dusjsonen under kabinettet.

Merknader: Fugene på flisene viser misfarging, noe som kan skyldes fukt eller dårlig vedlikehold. Det er også påført silikon i overgangen mellom belegget og dørkarm, tilsynelatende som en erstatning for tetting som mangler i denne overgangen. Silikonfugen er stor og bærer preg av ufagmessig utførelse, noe som kan redusere holdbarheten og effektiviteten i å hindre vanninntrengning.

Det er målt utilstrekkelig fall på gulvet i baderommet.

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene, samt utilstrekkelig fall på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring er installert. Gulvet har belegget som fungerer som tettesjikt, og belegget er klemt fast under klemringen i sluket.

Merknader: Det er registrert at belegget/tettesjiktet på gulvet ikke har tilstrekkelig oppkant mot døråpningen. Belegget er skåret for kort, noe som gjør at det ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning ved dørterskelen. Det er brukt silikon for å tette overgangen mellom dørkarm og belegg, men denne løsningen er ikke fagmessig utført og gir ikke en varig beskyttelse mot fukt.

Manglende oppkant og en ufagmessig silikonfuge kan føre til vanninntrengning i overgangen mellom gulv og dørkarm, spesielt ved lekkasjer.

TG2 vurderes da det er mangler på belegget. Det kortskårne belegget bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne eksisterende silikonfuge og legge nytt belegg/tettesjikt med tilstrekkelig oppkant mot døråpningen. En korrekt utført oppkant vil gi bedre fuktsikring og redusere risikoen for vanninntrengning og fremtidige skader.

7.2 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og panel i himlingen med downlights.

Innredning:

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med heldekkende servant, speil og belysning over servant.

Dusjhjørnet har glassdører.

Merknader: Innredningen: Det er observert krakelering i servanten. Servantskapet har tydelige fuktskader, med svullede materialer og skjevheter. Dette indikerer at skapet har blitt utsatt for fukt over tid.

Vegger

Det er registrert sprekker i mørtelfugene og en sprukket flis på veggene, samt svertesopp på enkelte områder. Sprekkene og svertesoppen tyder på fuktproblemer og utilstrekkelig vedlikehold.

Himling

Det er registrert oppsprekking og svullede områder flere steder. Listverket i taket har avskallet maling, noe som ytterligere indikerer fuktbelastning.

Servantskap: TG3 på grunn av alvorlige fuktskader som påvirker funksjonalitet og holdbarhet.

Vegger: TG2 på grunn av , som krever vedlikehold og utbedring.

Himling: TG2, da oppsprekking og svullede områder indikerer fuktproblemer som bør utbedres for å sikre himlingens levetid.

Gulv: TG2, grunnet manglende og

Anbefalte tiltak

Servantskap: Erstatte det fuktskadede skapet med et nytt, fuktbestandig skap.

Vegger: Reparere sprukne fliser og mørtelfuger, fjerne svertesopp, og sikre tilstrekkelig ventilasjon for å hindre fremtidig fuktproblemer.

Himling: Utbedre oppsprukket og svellet panel samt male om listverk for å beskytte mot ytterligere fuktskader.

Gulv: Erstatte manglende mørtelfuger, rense misfargede fuger, og sikre at silikonfugene er fagmessig utført for å opprettholde fuktbeskyttelse.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Fall på gulvet er kontrollert med laser, og det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. I dusjsonen er det manglende mørtelfuger, misfarging av eksisterende fuger og løs silikonfuge. Den løse silikonfugen og de manglende mørtelfugene kan medføre vanninntrengning, noe som kan skade underlaget og redusere gulvets levetid i våtsonen.

TG2 vurderes på grunn av manglende og misfargede fuger, løs silikonfuge i dusjsonen og utilstrekkelig fall mot sluk.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk

Baderommet er utstyrt med et sluk av plast. Plastsluk har vanligvis en god holdbarhet, men bør kontrolleres regelmessig for å sikre funksjonaliteten over tid.

Membran

Type og utførelse av membran er ukjent for takstmann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, som ville kreve demontering av fliser. Membranen er en viktig bygningsdel med en forventet levetid og naturlig slitasje over tid. Det er viktig å være oppmerksom på at eventuell skade eller svekkelse i membranen kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Inspeksjonsbegrensninger

Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er ikke foretatt, da veggen er av tømmer. Dette medfører at skjulte membranforhold ikke er vurdert i denne rapporten, og eventuelle feil i det skjulte anlegget kan derfor ikke identifiseres.

Merknader: TG2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tilstanden til den skjulte membranen og risiko for slitasje over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overvåke baderommet regelmessig for tegn på fuktproblemer og å utføre jevnlig kontroll av sluket for å sikre at det fungerer som forventet. Ved større rehabilitering bør membranen inspiseres og eventuelt oppgraderes for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

7.3 Dusjrom kjeller

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fliser på vegger og malt sett himling.

2 stk dusjer.

Baderommet er utstyrt med avtrekksventiler i veggen

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene på veggene i baderommet. Sprekkene kan indikere slitasje og mulig fuktinntrengning over tid, noe som kan svekke fuktbeskyttelsen og føre til ytterligere skader på underlaget. Misfarging kan skyldes opphopning av fukt og eventuelle sopp- eller muggdannelser.

TG2 vurderes på grunn av sprekkdannelser og misfarging som kan indikere behov for vedlikehold og forbedret fuktbeskyttelse.

Anbefalte tiltak:

Reparere eller skifte ut sprukne og misfargede fuger for å sikre tetthet og hindre fuktinntrengning.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene på gulvet i baderommet. Sprekddannelser kan svekke fugenes tetthet, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Misfargede fuger kan være et tegn på opphopning av fukt eller soppvekst, noe som ytterligere indikerer behov for vedlikehold. I dusjsonen er det registrert en sprukket flis, som også kan bidra til vanninntrengning dersom det ikke utbedres.

Det er et lokalt fall i dusjsonen, med en terskel på ca. 30 mm.

TG2 vurderes grunnet sprekker og misfarging i fugene samt sprukket flis i dusjsonen.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk

Baderommet er utstyrt med et eldre sluk av støpejern. Sluk av støpejern kan ha en lang levetid, men de er utsatt for korrosjon og slitasje over tid. Eldre støpejernssluk kan være sårbare for lekkasjer, spesielt hvis de ikke vedlikeholdes jevnlig.

Membran

Membranen er ikke konstatert, og det er derfor usikkert om og hvordan tettesjiktet er utført rundt sluket. I eldre baderom kan membranen ofte være svekket eller fraværende, noe som kan utgjøre en risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom sluket ikke er tilstrekkelig sikret med et moderne tettesjikt.

Merknader: Anbefalte tiltak:

Sluk: Det anbefales å vurdere utskifting av det eldre støpejernssluket med et moderne sluk som oppfyller dagens krav til våtromssikring, spesielt dersom en baderomsrehabilitering er planlagt.

Membran: Ved en fremtidig oppgradering av baderommet bør en ny membran installeres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og beskyttelse mot fuktskader.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1

TG 2 8.1 Kjøkken 1

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning

Kjøkkenet har en hvit innredning med lav profil og en kjøkkenøy med skap. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap. Stålkum med ettgreps blandebatteri er installert, og ventilatoren over komfyren har en avtrekkskanal som går ut gjennom veggen. Benkeplaten er av heltre med fliser på veggen over benken.

Ventilasjon

Ventilasjonen på kjøkkenet er en avtrekkskanal med utkast gjennom ytterveggen, noe som gir en effektiv løsning for å fjerne fukt og matos.

Rør

Vannrørene er av eldre kobber, mens avløpsrørene er av plast. Eldre kobberør kan over tid bli utsatt for korrosjon og kan ha en begrenset levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Plastavløpsrør har normalt god holdbarhet.

Merknader: Innredningen bærer preg av slitasje med oppsvulmet materiale, sår, hakk og avskallinger. Benkeplaten har betydelig slitasje med mange sår og hakk, noe som svekker både utseendet og holdbarheten til overflatene. Rundt vasken er det registrert svertesopp i silikonfugen, sprekker i fugene og en løs flis.

Gulvet ved vasken er meget slitt og har tegn til tidligere fuktskade. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på befaringen, kan den tidligere skaden ha svekket gulvets overflate og struktur. Det anbefales jevnlig kontroll for å overvåke eventuelle fremtidige tegn på fuktproblemer.

TG2 vurderes grunn av slitasje, oppsvulmet materiale, svertesopp og løs flis, som krever vedlikehold eller utskifting for å opprettholde funksjonalitet.

8.2 Kjøkken 2

TG 2 8.2 Kjøkken 2

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter og integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og en enkel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er av laminat, med plater montert på veggen over benken for enkel rengjøring og beskyttelse mot fukt. Ventilasjon skjer via en kullfiltervifte, som resirkulerer luften uten direkte avtrekk til yttervegg.

Merknader: Rundt kranen på vasken er det registrert svertesopp, noe som tyder på fuktbelastning og muligens utilstrekkelig tetting i overgangen mellom kran og benkeplate. Svertesopp kan svekke materialet over tid og bør behandles for å hindre videre skade.

Ventilasjon

Kjøkkenet har en kullfiltervifte som fjerner fett og lukt, men ikke fukt. Uten et direkte avtrekk til yttervegg kan dette bidra til økt fuktighet i kjøkkenet over tid, noe som kan påvirke inneklimate og krever regelmessig vedlikehold av filteret for optimal funksjon.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vegger: Panel på skillevegger, med øvrige vegger og grunnmur i stein og betong.

Himling: Panel, slette malte flater, synlig bjelkelag og systemhimling.

Merknader: Det er registrert saltutslag på grunnmuren, noe som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Fuktig mur trekker med seg mineralsalter som danner saltutslag på overflaten når vannet fordamper. Dette er et vanlig tegn på fuktinntrengning, som over tid kan svekke konstruksjonen og påvirke grunnmurens holdbarhet.

Det er også observert sprekning av puss og mørtel, samt at det tette malingsjiktet danner blærer. Disse skadene kan skyldes at fukt har blitt innestengt bak det tette malingslaget, noe som har ført til oppbygging av trykk og forårsaket avskalling og blæredannelser.

TG3 vurderes på grunn av omfattende skader på overflaten av innsiden grunnmur. Saltutslag, avskalling av puss og blæredannelser i malingen indikerer behov for umiddelbare tiltak for å hindre videre nedbrytning.

Anbefalte tiltak

Fjerne skadet puss og mørtel: Fjerne løse partier og erstatte dem med ny, pustende mørtel som gir fukt en vei ut av muren.

Behandling av overflaten: Påføre en diffusjonsåpen maling for å unngå innestengt fukt og hindre nye skader.

Fuktkontroll: Vurdere tiltak for drenering rundt grunnmuren for å redusere fuktbelastningen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet består av flislagt og betongoverflater. Det er installert varmekabler i gulvpartiene med fliser.

Merknader: Det er registrert sprekker i mørtelfugene mellom flisene på gulvet i kjelleren. Sprekkene kan være et resultat av bevegelse i underlaget, fuktbelastning eller naturlig slitasje over tid.

Det er også registrert fuktskjolder langs veggene i kjelleren, noe som indikerer at fukt har trengt inn fra grunnen eller gjennom veggene. Dette kan skyldes mangelfull drenering rundt bygningen, høy grunnfuktighet eller utilstrekkelig fuktsikring i vegg- og gulvkonstruksjonen.

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje og sprekker i fugene mellom gulvflisene, samt fuktskjolder langs veggene.

Anbefalte tiltak

Fuktkontroll og drenering: Undersøke fuktsikringen rundt kjelleren og vurdere forbedret drenering eller ytterligere tiltak for å redusere fuktbelastningen på kjellergulv og vegger.

Overvåking av fuktforhold: Det anbefales å overvåke fuktnivåene i kjelleren over tid for å avdekke eventuelle vedvarende fuktproblemer og sikre at tiltakene er effektive.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleren har rom med begrenset ventilasjon. Enkelte rom er tilkoblet ventilasjonsanlegget, mens andre rom kun har lufttilførsel gjennom vinduer som har begrenset mulighet til å åpnes.

Det er ikke boret hull i vegg da konstruksjonen er stein og betong.

Merknader: TG2 vurderes da det er rom uten tilstrekkelig ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Forbedring av ventilasjon: Vurdere å utvide ventilasjonsanlegget til flere rom eller installere spalteventiler i vinduene for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av et nyere rør-i-rør-system på badet i 2. etasje og eldre kobberrør ellers i boligen.

Avløpsrørene består av både plast og støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten.

Merknader: I kjelleren er det registrert et sprukket avløpsrør av støpejern. Støpejernsrør har en begrenset levetid og er sårbare for sprekker og rustdannelse, særlig i fuktige omgivelser. Sprukket støpejernsrør kan føre til lekkasjer, fuktproblemer og skade på konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Stoppekran er ikke lokalisert.

TG3 vurderes da det er registrert sprukket støpejernsrør i kjellern, da det representerer en umiddelbar risiko for vannskader og krever snarlig utbedring.

Anbefalte tiltak

Gjennomføre en fullstendig kontroll av alle vann- og avløpsrør for å vurdere deres tilstand. Det bør forventes at store deler av anlegget må byttes ut, spesielt der eldre kobber- eller støpejernsrør er i bruk.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB plassert på vaskerom i kjeller.

Super S 300 - 3 kW

Merknader: TG2 vurderes ettersom varmtvannsberederen (VVB) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011

Det var rengjort i

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et ventilasjonsanlegg som er plassert i kjelleren. Det er imidlertid registrert at ikke alle rom har ventiler, noe som kan påvirke luftstrømmen og luftkvaliteten i enkelte rom.

Bad er utstyrt med avtrekksvifte, og kjøkkenet har avtrekksvifte plassert over stekesonen.

Merknader: Ventilasjonen vurderes til TG2, da manglende ventiler i enkelte rom kan føre til utilstrekkelig luftutskiftning og redusert inneklime.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i kjelleren og er utstyrt med automatsikringer. Det finnes kursfortegnelse i skapet.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal også ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader: Det er registrert løse ledninger flere steder.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser den opprinnelig godkjente planløsningen. Det er derfor ikke mulig å fastslå om dagens planløsning, slik den fremstår ved befaring, samsvarer med den godkjente planløsningen fra byggets opprinnelige brukstidspunkt.

Det anbefales å gå nøye gjennom vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering. En vurdering av dreneringssystemet rundt grunnmuren anbefales for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

En nærmere inspeksjon av undertak, lekter og takteking anbefales.

Det anbefales en full rørinspeksjon, inkludert kontroll av alle synlige og skjulte VVS-installasjoner, spesielt i eldre kobber- og støpejernsrør.

El-kontroll av autorisert elektriker: Boligens elektriske anlegg bør kontrolleres av en autorisert elektriker, inkludert sikringskapet og potensielt løse ledninger. Det anbefales også å få utstedt samsvarserklæring på installasjoner der dette mangler.

Radonmåling (dersom relevant): For boliger med kjeller eller som ligger i radonutsatte områder, anbefales radonmåling for å avklare eventuelle helse- og sikkerhetsrisikoer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrengfallet vurderes til TG2, da det kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldloftet vurderes til TG2, grunnet synlige fuktskjolder og utettheter rundt takvinduet som kan forårsake fuktproblemer på sikt.
7.1.1	1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av sprekker i fuger og misfarging av fuger.
7.1.2	1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene, samt utilstrekkelig fall på gulvet.
7.1.3	1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er mangler på belegget. Det kortskårne belegget bør utbedres.
7.2.1	2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er registrert flere feil og skader i våtrommet, inkludert sprekker og sprukne fliser, misfargede fuger med svertesopp, samt løs silikonfuge i dusjsonen. Himlingen har også skader, med oppsprekking og områder som viser tegn til svelling.
7.2.2	2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på grunn av manglende og misfargede fuger, løs silikonfuge i dusjsonen og utilstrekkelig fall mot sluk.
7.2.3	2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tilstanden til den skjulte membranen og risiko for slitasje over tid.
7.3.1	Dusjrom kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på grunn av sprekkdannelse og misfarging som kan indikere behov for vedlikehold og forbedret fuktbeskyttelse.
7.3.2	Dusjrom kjeller Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekker og misfarging i fugene samt sprukket flis i dusjsonen.
8.1	Kjøkken 1 Kjøkken 1
	slitasje på innredning.
8.2	Kjøkken 2 Kjøkken 2
	TG2 vurderes på grunn av registrert svertesopp rundt vasken og bruk av kullfiltervifte i stedet for avtrekksvifte.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje og sprekker i fugene mellom gulvflisene, samt fuktskjolder langs veggene.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det er rom uten tilstrekkelig ventilasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes ettersom varmtvannsberederen (VVB) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonen vurderes til TG2, da manglende ventiler i enkelte rom kan føre til utilstrekkelig luftutskiftning og redusert inneklimate.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmuren vurderes til TG3, grunnet registrerte sprekker og forhøyede fuktverdier som kan indikere behov for tiltak for å sikre byggets fuktbeskyttelse og stabilitet.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad (TG3) Råteskader på trekledning, vannbord og bunnstokk vurderes til TG3, da skadene er betydelige og krever snarlige utbedringer for å hindre videre nedbrytning og potensiell skade på underliggende konstruksjon.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 for vinduer med knust glass og manglende vindu, da dette krever umiddelbare tiltak. Råteskadene og malingsavskallingen svekker treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes da det er registrert løse fliser på terrassedekket, sprekker og avskallinger i murrekkverket, samt ustabil trapp ned til parkeringsområdet som krever utbedring.
7.3.3	Dusjrom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er vurdert på grunn av manglende informasjon om membranens tilstand og risikoen for fuktskader i forbindelse med et eldre sluk uten dokumentert tettesjikt, samt slukets alder og tilstand.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	fukt
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes da det er registrert sprukket støpejernrør i kjellern, da det representerer en umiddelbar risiko for vannskader og krever snarlig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240121	
Selger 1 navn	
Willy Gautvik	
Gateadresse	
Slemdalsveien 91J	
Poststed	Postnr
OSLO	0373
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	SP852079.10.1

Document reference: 1004240121

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse De som har leid boligen siden 2020 har ikke vært flinke til å overholde vedlikeholdsplikten og i så måte har badene blitt utsatt for mer fukt enn nødvendig og vi antar at slukene heller ikke har blitt renset jevnlig. Dette har ført til synlige skader på inventar og antydninger til soppskader.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse Huset ble drenert, tror d var i 2015 av Fiber Eiendom AS. Det viste seg at de møtte fjell ved mur nordvestre hjørne og lot være å fjerne fjellet slik at vann kunne dreneres bort. De varslet ikke oss om dette men innrømmet dette senere da vi merket fukt ved dette hjørnet.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det kommet fukt gjennom terrasse ned i rom hvor ventilasjon anlegg er montert. Takvindu er ikke helt tett og dette bør følges opp med tiltak.
- 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 Ovn på kjøkken er avstengt.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ja det er det.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Det har opp gjennom årene 2010-2019 vært gjennomført jevnlige utbedringer av det elektriske anlegget.
 Arbeid utført av Engedal-, Skagerak- og Nansen Elektro
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen er under seksjonering-ikke ferdig behandlet og vedtatt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nabohuset har hatt maur i 1 etasje.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt.

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
Willy Gautvik	4ab85d108602e69953a138 bb2784e1a06aeaafcc	17.11.2024 21:08:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240121

- 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>



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slemdalsveien 91J
0373 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@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