

aktiv.



Slemdalsveien 91K, 0373 OSLO

Ris: Stor og flott enebolig på over 300 kvm fra 2013, over 3 plan, god planløsning og hybel.



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 19 500 000,-
Omkostn.: Kr 506 640,-
Total ink omk.: Kr 20 006 640,-
Selger: Baracoa AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total: 303/303 m²
Tomtstr.: 1583 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 25

Oppdragsnr.: 1004230161

Ris: Stor og flott enebolig på over 300 kvm fra 2013, over 3 plan, god planløsning og hybel.

Innhold

Velkommen til denne innholdsrike og fine eneboligen fra 2013, som strekker seg over tre etasjer og tilbyr mer enn 300 kvadratmeter med gjennomtenkt design og romslig komfort.

Denne boligen er perfekt for dem som verdsetter både plass og stil, og er et ypperlig valg for familier som ønsker et hjem med mange muligheter.

Boligen er idyllisk beliggende på Ris, tilbaketrukket fra veien, noe som gir en fredelig og privat atmosfære.

Ved å entre huset, blir du umiddelbart slått av de store, åpne rommene som skaper en luftig og innbydende løsning.

Boligen er smakfullt innredet med moderne detaljer og kvalitetsmaterialer som gir et tidløst preg.

Et sentralt samlingspunkt er det flotte ildstedet, som gir varme og kos til stueområdet, perfekt for kalde vinterkvelder.

Denne eneboligen kan skilte med flere bad, noe som gir ekstra komfort og bekvemmelighet for hele familien. Hvert bad er stilfullt utformet med moderne sanitærutstyr og flisearbeider, noe som gir en følelse av luksus i hverdagen.

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	99
Nabolagsprofil	102
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 303 m²

BRA totalt: 303 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 m²

2. etasje

BRA-i: 116 m²

3. etasje

BRA-i: 73 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m²

Enebolig

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1583 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Felles gårdsplass med Slemdalsveien 91 J
Tomten er under seksjonering og kjøper gjøres kjent med at tomten til eiendommen vil
avdeles ca, midt over gårdsplassen mellom husene. Veien opp fra hovedvei er planlagt
som fellesareal.

Opplyst areal er hele eiendommen.

Det er i dag en eier av Slemdalsveien 91 J og K (denne boligen)

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, Politihøyskolen 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

Lars-Petter Bjerkebekk

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en halvannen etasjes enebolig med underetasje oppført i 2013, og ble levert til nåværende eiere fra Solhaug Bolig i 2015. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemåte som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Totalt 7 stk. takvinduer med 3-lags glass.

Malt dobbelfløyet hovedytterdør.

Malt hovedytterdør.

Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Overbygd terrasse i trekonstruksjon.

Det er støpte gulv i underetasjen.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har 2 stk. isolerte stålpiper.

Malt tretrapp med eiketrinn.

Malte fyllingsdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen.

Innhold

Med sin sjenerøse størrelse og gjennomtenkte planløsning over tre plan, tilbyr denne eneboligen rikelig med plass til både familie og gjester. Huset er ideelt for dem som verdsetter romslige oppholdsrom og moderne bekvemmeligheter, kombinert med muligheten for ekstraintekter fra utleie.

En stor fordel med denne boligen er den integrerte hybelen, som gir gode leieinntekter. Hybelen er godt utstyrt og har egen inngang, noe som gir mulighet for privatliv for leietakerne samtidig som det gir en økonomisk fordel for eieren.

I tillegg har boligen balansert ventilasjon, noe som sikrer et godt inn klima og jevn temperatur året rundt.

Denne meget pene eneboligen fra 2013, tilbaketrasket fra vei og beliggende på vakre Ris, er en sjelden mulighet som kombinerer moderne komfort, stil og økonomiske fordeler på en fremragende måte.

Standard

Enebolig over 3 plan:

1 etasje:

Hall:

Romslig og lys hall med plass til garderobeløsning. Varme i gulv. Trappeløp til 2 etasje.

Dør til hybeldel.

Malt himling med downlights, malte vegger og fliser på gulv.

Stue:

Stor kjellerstue med god plass til sofagruppe og møblement.

Malt himling med downlights, malte vegger og parkett på gulv.

Bod:

Stor innvendig bod med gode lagringsmuligheter.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Teknisk rom:

Teknisk rom med varmtvannsbereder og sentralstøvsuger. Sluk i gulv.

Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

2 etasje:

Stue:

Romslig hjørnestue med plass til sofagruppe og møblement. Utgang til hage. Peisovn som varmer godt på kalde dager.

Malt himling med downlights, malte vegger og parkett på gulv.

Spisestue:

God plass til spisebord og stoler. Her kan man dekke på til hyggelige middager og sammenkomster.

Malt himling med downlights, malte vegger og parkett på gulv.

Kjøkken:

Hvit profilert kjøkkeninnredning fra Sigdal med laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin og kjøle-/ frysenskap og komfyr. Keramisk koketopp og ventilator over kokesone. Romslig plass til spisebord.

Malt himling med downlights, malte vegger og parkett på gulv.

Vaskerom:

Vaskerom med utslagsvask og vannskap. Plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Separat wc:

Wc-rom med klosett og vask. Speil på vegg.

Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Soverom:

Romslig soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad/wc:

Flislagt bad med klosett og dusjhjørne med innsvingbare glassdører. Servant med underskap samt speil og skap på vegg. Lys over speil. Varme i gulv.

Malt himling, fliser på vegger og gulv.

3 etasje:

Loftstue/kontorplass:

Fin loftstue som kan innredes med sofagruppe og tilhørende møblement. Plass til kontorhjørne.

Skråtak med vinduer, malte vegger og parkett på gulv.

Gang:

Mellomgang med kne loft.

Malt skråtak, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og møblement. Praktisk lagringsbod. Delvis skråtak med vinduer, malte vegger og parkett på gulv.

Innvendig bod/ garderobe:

Praktisk innvendig bod til oppbevaring eller som kan gjøres om til garderobe(walk-in-closet)
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom m/ alkove:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Rommet er delt av og kan benyttes som alkove, garderobe el.
Skråtak med vindu, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad med vegghengt klosett og servant med underskap. Dusjnische med innsvingbare dører.
Malt skråtak, fliser på vegger og gulv.

Hybel i 1. etasje:

Entré:
Fin entré med plass til garderobeløsning.
Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Stue:

Romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord. Fin peisovn som varmer godt på kalde dager.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Kjøkken:

Profilert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Åpen løsning i stue.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom:

Stort soverom med plass til seng og tilhørende møblement.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad med dusjhjørne og servant med underskap. Varme i gulv.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Innvendig bod/teknisk rom:

Praktisk bod med oppbevaringsplass og uttak til vaskemaskin.

Malt himling, malte vegger og fliser på gulv.

Følgende TG2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Veggkonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
2. Vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte vinduer tar litt imot karm. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Foreta justeringer der det er behov. Eier opplyser at det skal foretas justeringer før salg.
3. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Fra stuen i første etasje er det utgang til overbygd terrasse i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: For å få TG 1 må det utføres utføres tiltak.
4. INNVENDIG. Overflater. Gulv med fliser og parkett. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Parkett har stedvis noe riper og sår. Det registreres bom i en flis ved ytterdøren. Store deler av innvendige overflater har normal elde og brukslitasje med tanke på alder, og fremstår med TG 1. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Utføre vedlikehold/tiltak for å lukke avvik.
5. Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er støpte gulv i underetasjen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen. Konsekvens/tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
6. Etasjeskille første etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom rommet i stue/kjøkken. Konsekvens/tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

7. Radon. Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til, og det er heller ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre mot grunnen. Kravet om å benytte radonsperre i alle bygninger der mennesker oppholder seg trådte i kraft fra og med 1. juli 2011. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon. Eiere av utleieboliger både private og offentlige må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Innhent dokumentasjon om mulig.

8. Våtrom. Underetasje. Overflater vegger og himling. Veggene har malte plater. Taket er malt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis merker og sår på overflater. Konsekvens/tiltak Tiltak: Utføre vedlikehold.

9. Underetasje. Vaskerom. Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: For å lukke avvik må det utføres tiltak.

10. Underetasje. Vaskerom. Sluk, membran og tettesjikt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" Det er ingen synlig membran på slukmansjett. Ukjent oppbrett av membran på vegg. Det er benyttet gulvlister som er stiftet fast. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.

11. 1. etasje. Vaskerom. Overflater vegger og himling. Veggene har malte plater. Taket er malt. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

12. 1 etasje. Vaskerom. Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å lukke avvik må det utføres tiltak.

13. 1 etasje. Vaskerom. Sluk, membran og tettesjikt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er uegnede materialer i våtsoner. Ingen synlig membran på slukmansjett. Ukjent oppbrett av membran på vegg. Det er benyttet gulvlister som er stiftet fast. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Andre tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik

14. Underetasje. Bad. Overflater vegger og himling. Veggene har fliser. Taket er malt. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er viktig med jevnlig vedlikehold.

15. Underetasje. Bad. Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Utføre tiltak for å lukke avvik.

16. Underetasje. Bad. Sluk, membran og tettesjikt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ingen synlig membran på slukmansjett. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.

17. Underetasje. Bad. Sanitærutstyr og innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

18. 1 etasje. Bad. Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilfredsstillende krav til nedsenk, og fall i dusjsonen. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er stedvis noe kalkutslag i fuger. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: For å lukke avvik må det utføres tiltak.

19. 1 etasje. Bad. Sluk, membran og tettesjikt. Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ingen synlig membran på slukmansjetter. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.

20. 1 etasje. Bad. Sanitærutstyr og innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Løs gummilist i underkant av dusjdøren. Konsekvens/tiltak Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

21. Loftsetasje. Bad. Overflater vegger og himling. Veggene har fliser. Taket er malt. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er sprekk i fug overgang vegg/himling. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Utføre tiltak for å lukke avvik.

22. Loftsetasje. Bad. Overflater Gulv. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er sprekk i mykfug overgang gulv/vegg. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: For å lukke avvik må det utføres tiltak.

23. Loftsetasje. Bad. Sluk, membran og tettesjikt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ingen synlig membran på slukmansjett. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.

24. Loftsetasje. Bad. Sanitærutstyr og innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Vurdering av avvik. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

25. 1. etasje. Toalettrom. Overflater og konstruksjon. Toalettrom med veggmontert klosett og servant. Det er fliser på gulvet. Vegger og himling har malte plater. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Konsekvens/tiltak. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon om mulig, og eventuelt montere lekkasjedeteksjon.

26. Elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Separat del i underetasjen har sikringsskap med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

27. Tomteforhold. Grunnmur og fundamenter. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer (antatt thermomur). Antatt støpte fundamenter under grunnmur. Grunnmur er innkledd i trekonstruksjon i underetasjen, og store deler av grunnmur er skjult under terreng. Tilstandsgrad er delvis satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid. Vurdering av avvik: Det er avvik: Utvendig grunnmursplater har skjevheter og fremstår som ufagmessig. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utføre tiltak for å lukke avvik.

Følgende TG3 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

1. Branntekniske forhold. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja , Boligen mangler tilstrekkelig med røykvarslere. Kostnadsestimat: Under 10 000,-

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

Riks-TV er benyttet i boligen.

Bredbåndabonnement tegnes av kjøper

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varme i gulv på bad og hall.

Peisovn i stue og i hybelleilighet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 19 500 000

Kommunale avgifter

Kr 81 729

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene 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)

Avgiftene gjelder for gnr./bnr. 41/ 25 som består av 2 boliger. De kommunale avgiftene fordeles på begge boligene.

Eiendomsskatt

Kr 66 412

Eiendomsskatt år

2023

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 4 891 289

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 17 608 639

Formuesverdi sekundær år

2021

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

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 ferdigattest på eiendommen datert 24.05.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat innkjøring til huset fra offentlig vei.

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

19 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

487 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 19 500 000,00))

506 640,- (Omkostninger totalt)

20 006 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 506 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

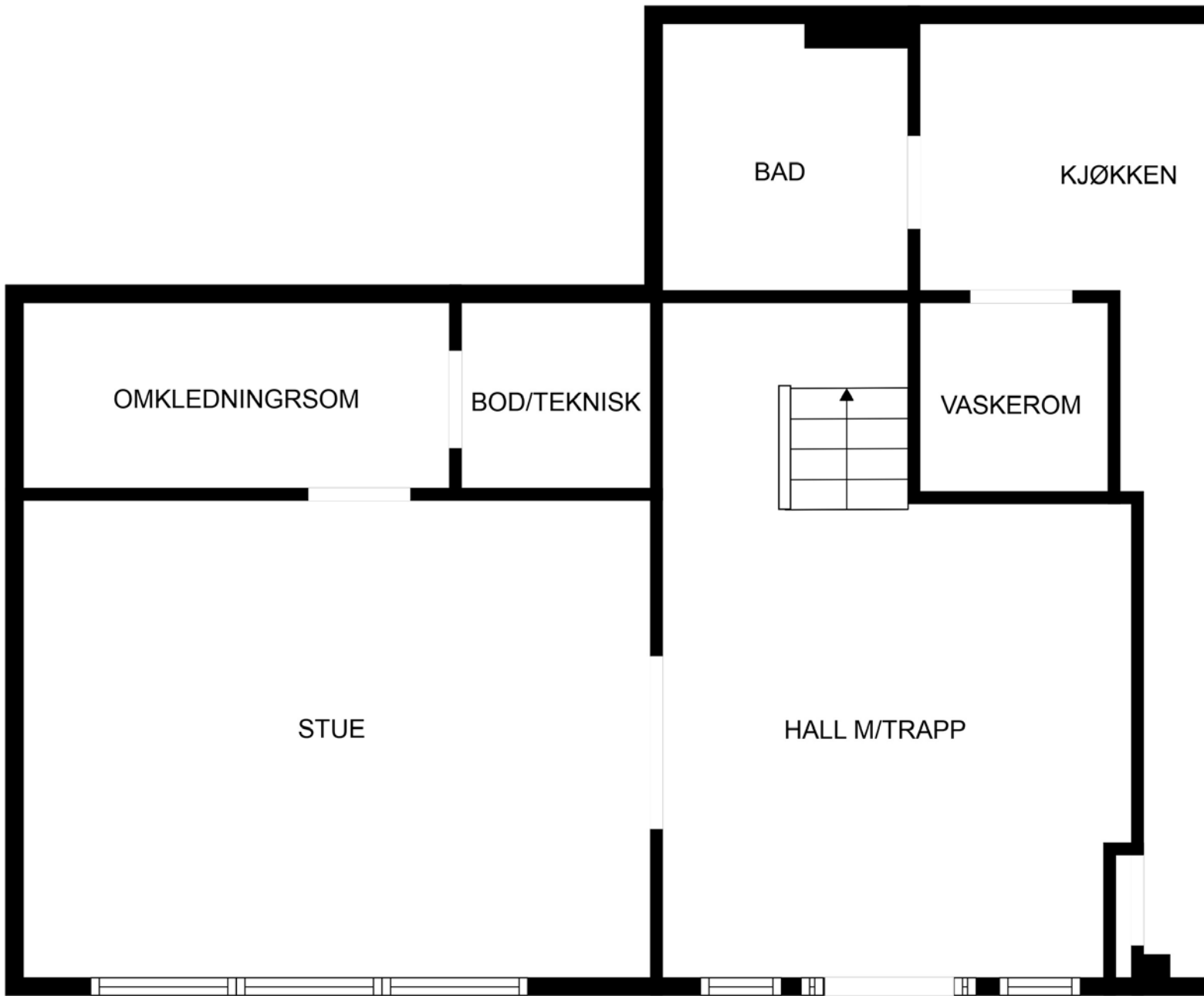
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

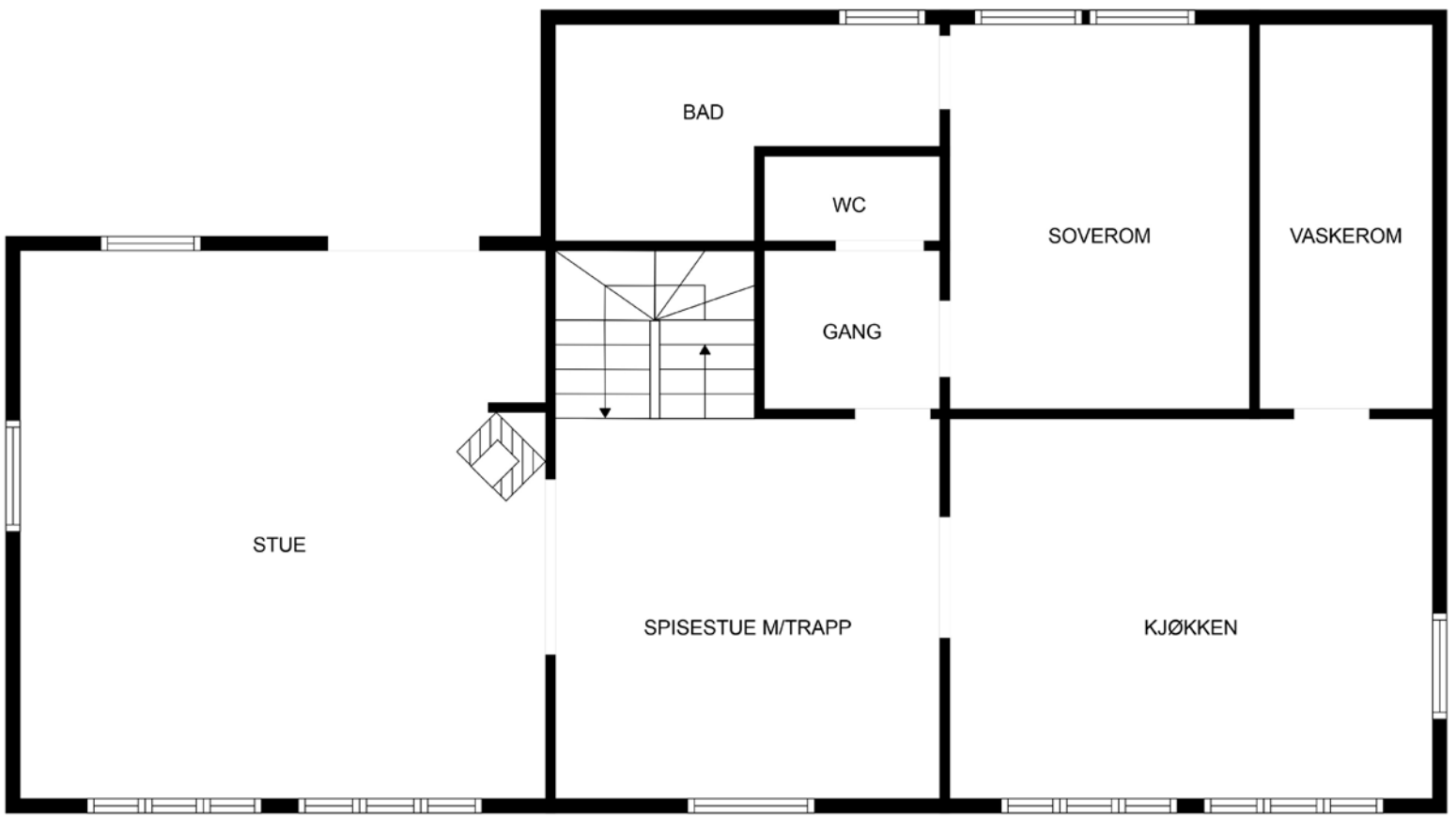


MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE















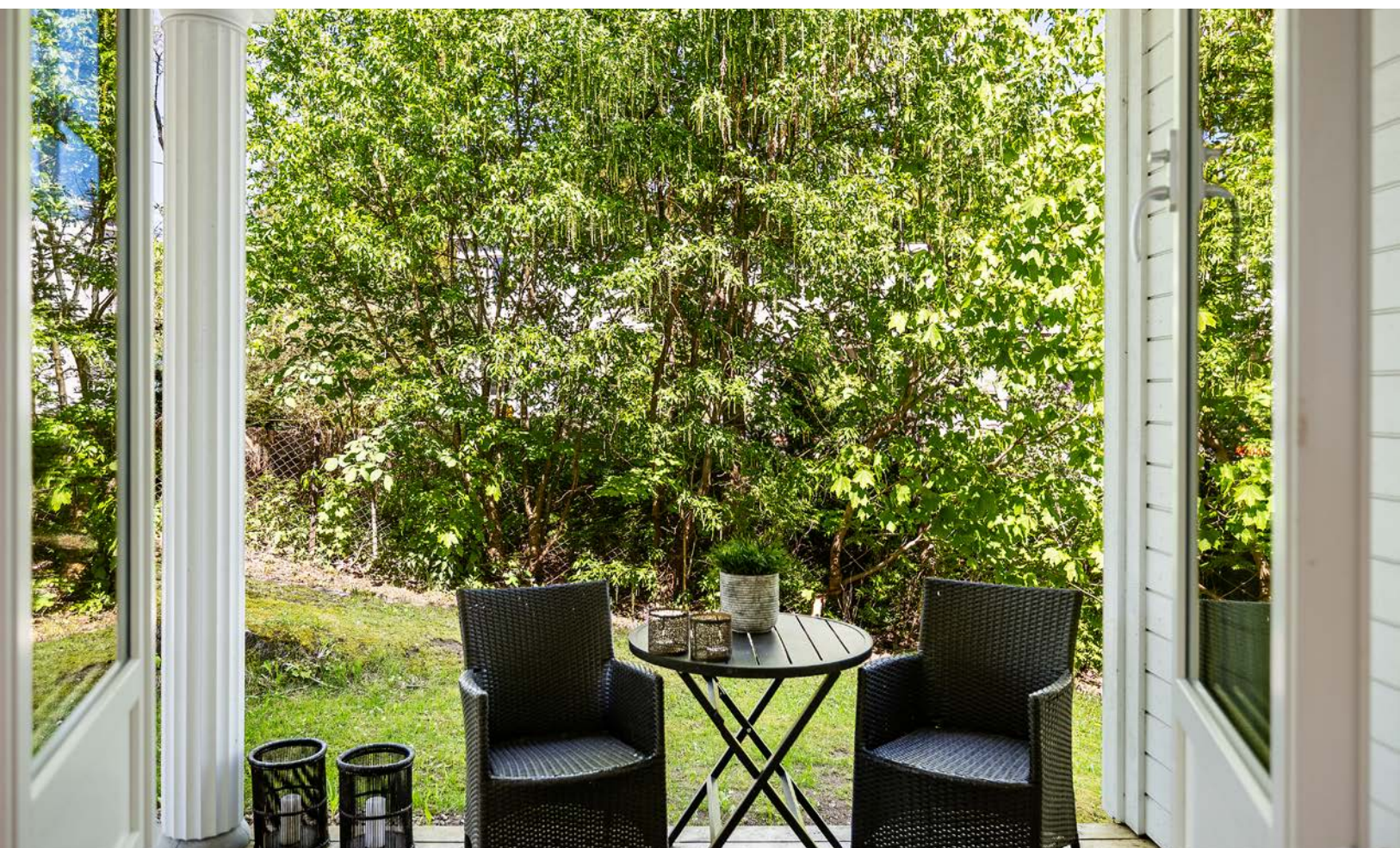


















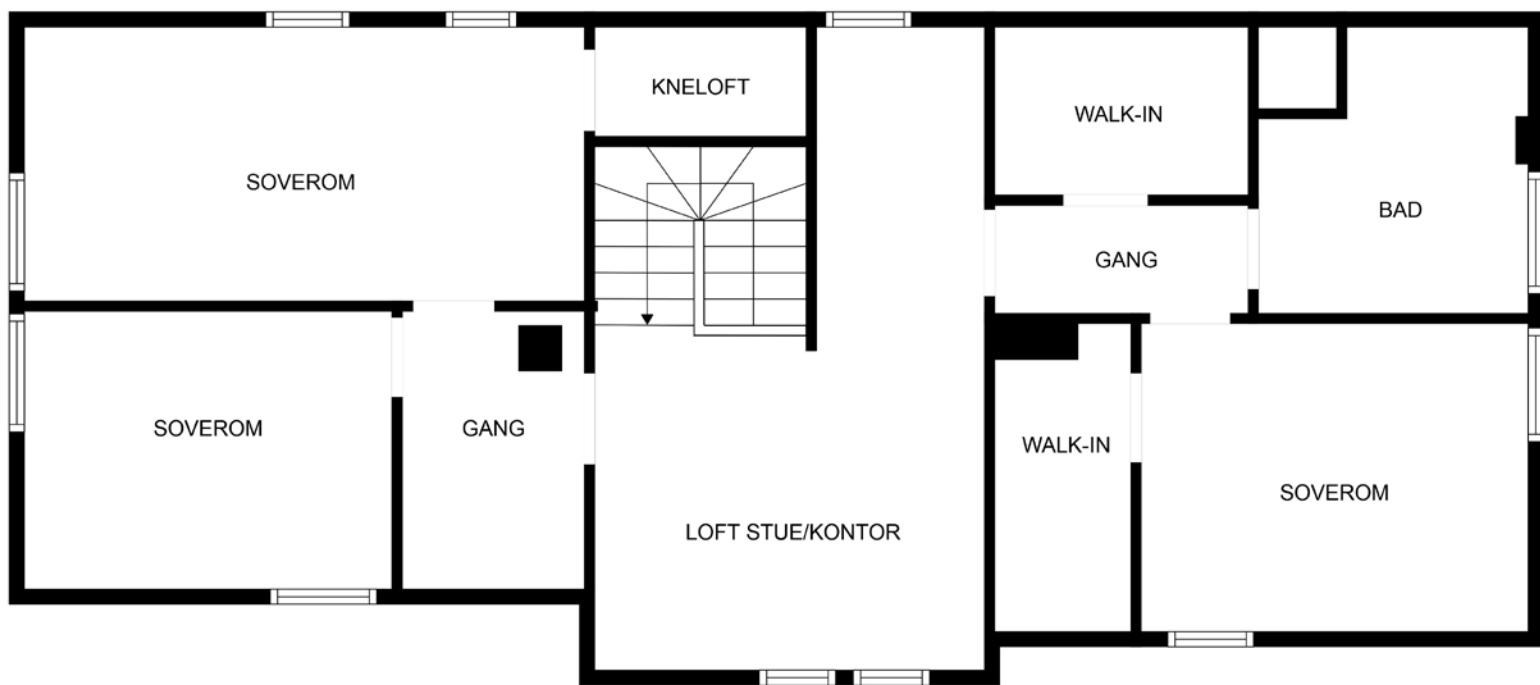




















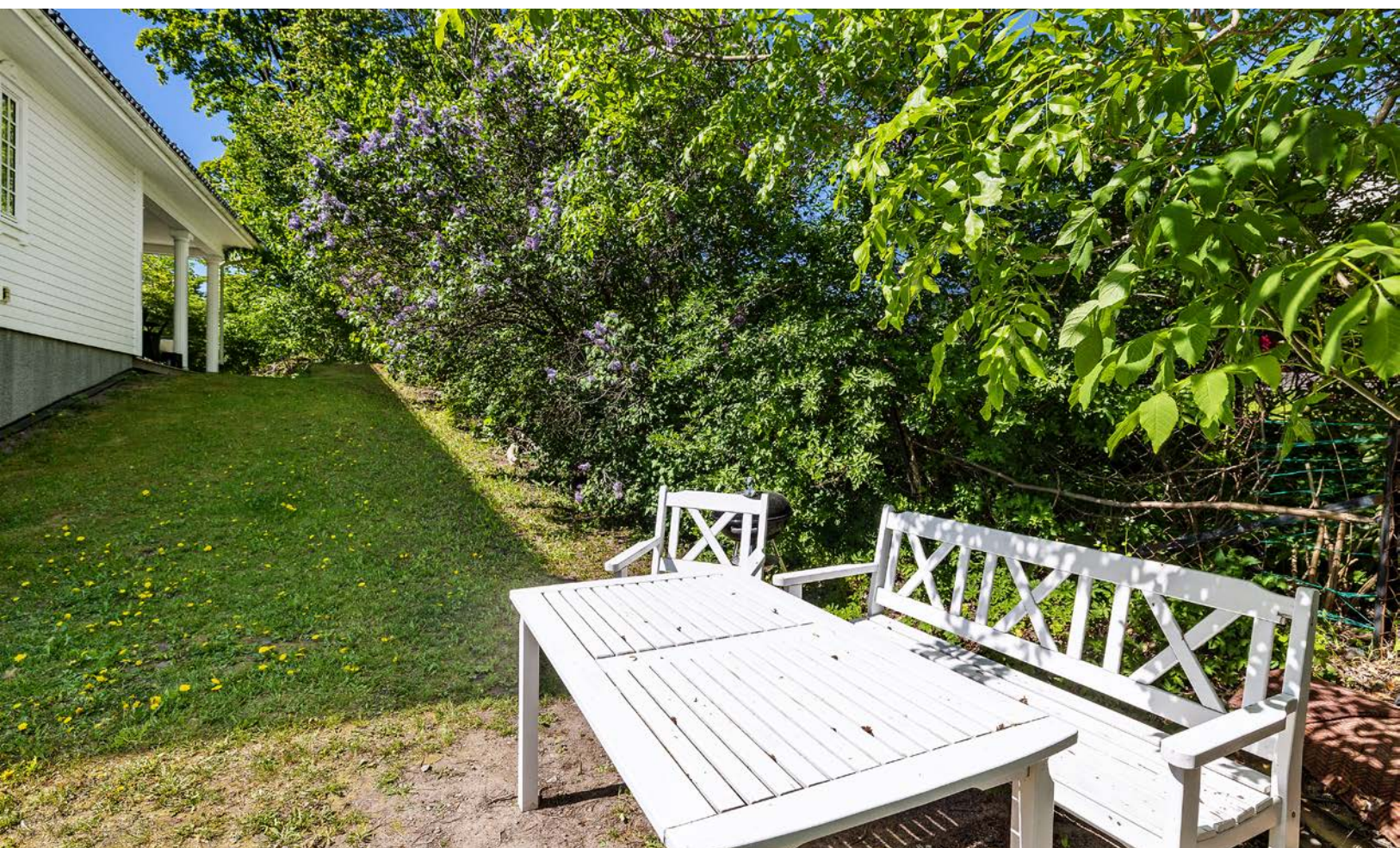


















91K



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Slemdalsveien 91 K, 0373 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 41, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 06.11.2023

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 12472-1375

Referansenummer: XD9771

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Christian Wahl



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig

Ole Petter Sørtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvannen etasjes enebolig med underetasje oppført i 2013, og ble levert til nåværende eiere fra Solhaug Bolig i 2015. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Denne bygningen er nå opprinnelig ca. 11 år gammel, og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Totalt 7 stk. takvinduer med 3-lags glass.
Malt dobbelfløyet hovedytterdør.
Malt hovedytterdør.
Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.
Overbygd terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, parkett
Vegger med malte plater
Himlinger med malte plater

Det er støpte gulv i underetasjen.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har 2 stk. isolerte stålpiper.
Malt tretrapp med eiketripp.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD LOFTSETASJE

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

VASKEROM 1. ETASJE

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

BAD 1. ETASJE

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

BAD UNDERETASJE

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

VASKEROM UNDERETASJE

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN 1. ETASJE

Profilerte fronter og benkeplater av laminat. Integrerte hvitevarer slik som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

KJØKKEN UNDERETASJE

Profilerte fronter og benkeplater av laminat. Integrerte hvitevarer slik som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALETTROM 1. ETASJE

Veggmontert klosett og servant. Fliser på gulvet, og vegger og himling med malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), og noe kobberør. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Varmtvannsbereider på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom. Sentralstøvsuger. Sugeenheten er plassert i teknisk rom. Termostater for elektrisk gulvvarme i hall, entré og i våtrommene. Elektriske panelovner. Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Separat del i underetasjen har sikringsskap med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Brannlukningsapparater, samt brannslange i benkeskapet på kjøkkenet. Det er røykvarsler i hall og garderobe.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Original drenering. Grunnmur i isolerte elementer (antatt Thermomur). Tomten er både skrånende og flatt arrondert. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

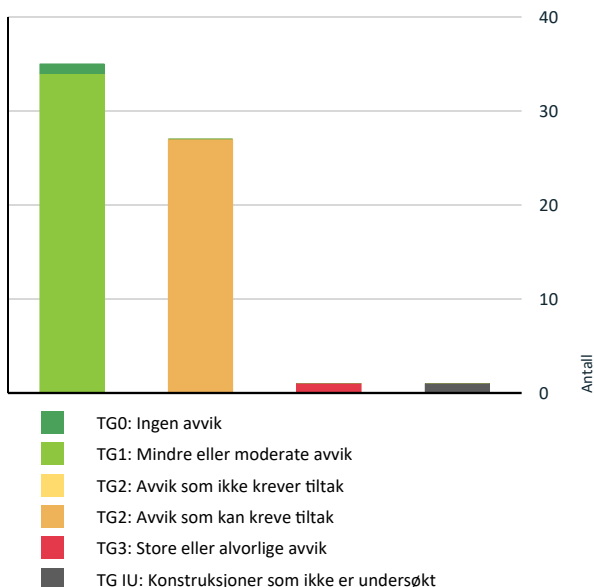
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Deler av underetasjen er i dag innredet som hybel. Merk; Det foreligger ikke ferdigattest.

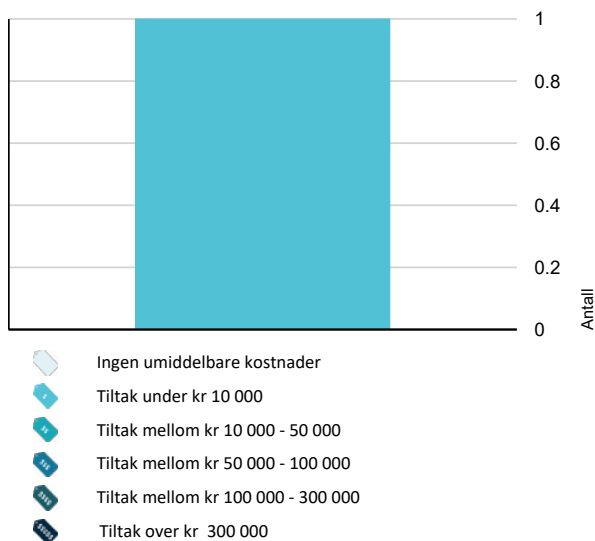
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget går ut på å utarbeide en Tilstandsrapport bolig på eiendommen Slemdalsveien 91 K i Oslo kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Wahl, og formålet med oppdraget er å kartlegge bygningenes tekniske tilstand. Takstingeniør anbefaler interesserte og kontrollere opplysninger om eiendommen i gjeldene kommune. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Hjemmelshaver til eiendommen har ikke selv bebodd eiendommen, og kan derfor ha utilstrekkelig kjennskap om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Etasjeskille første etasje. [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ! **Våtrom > Loftstasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Loftstasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekking

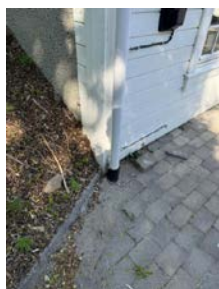
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet tilgang til manglende stige på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av materialvalg, alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.



1 TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.



1 TO 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terrenget og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Bordkledning avsluttet nærme terrenget.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Det var ingen tilgang til møneloft på befaring, da det ikke fantes tilgang til gardintrapp eller håndtak. Undertak på kneloft er isolert, så undertak lot seg ikke inspisere.

Vurdering av avvik:

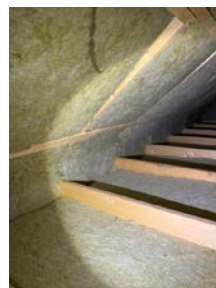
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar litt imot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta justeringer der det er behov. Eier opplyser at det skal foretas justeringer før salg.



TO 1 Takvinduer

I loftsetasjen er det totalt 7 stk. vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Dører

Bygningen har malt dobbelfløyet hovedytterdør.



📍 TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt dobbelfløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.



📍 TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i første etasje er det utgang til overbygd terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 1 må det utføres utføres tiltak.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og parkett.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Parkett har stedvis noe riper og sår.
Det registreres bom i en flis ved ytterdøren.

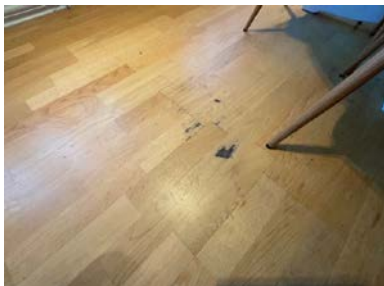
Store deler av innvendige overflater har normal elde og brukslitasje med tanke på alder, og fremstår med TG 1.

Konsekvens/tiltak

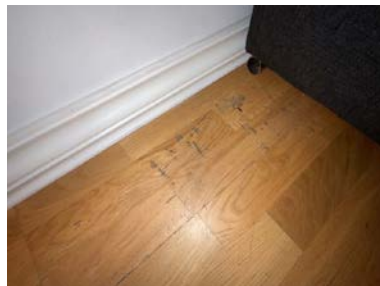
- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold/tiltak for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Skade parkett.



Skade parkett.



Synlig plateskjøt himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpte gulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Etasjeskille loftsetasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille første etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom rommet i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til, og det er heller ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre mot grunnen. Kravet om å benytte radonsperre i alle bygninger der mennesker oppholder seg trådte i kraft fra og med 1. juli 2011.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon. Eiere av utleieboliger både private og offentlige må kunne dokumentere at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Innhent dokumentasjon om mulig.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. isolerte stålpiper.



Hoveddel



Utleiedel

TO 1 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Utførede vegger og oppført gulv i trekonstruksjon i rom under terrengnivå kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og avhenger av at dreneringen fungerer 100%.



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrukk.



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vedlikehold ol;

Dørene har stedvis enkelte små overflateskader, men alt vesentlig normal brukslitasje på bakgrunn av alder.



Dør til vaskerommet har en liten overflateskade.



Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

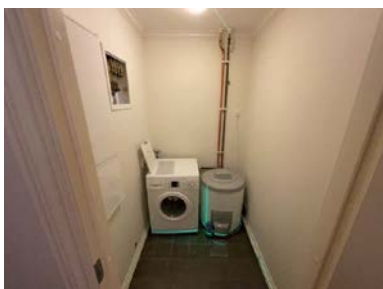
Ved befaringstidspunktet 06.11.2023 ble det observert maur i hybelleiligheten. Eiere av boligen rekvirerte da Anticimex som befarte boligen 09.11.2023, men det ble da ikke observert mauraktivitet eller spor av maur. Saken ble derfor avsluttet, og kunde tar eventuelt kontakt med Anticimex dersom maur observeres igjen.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis merker og sår på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det utføres tiltak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ingen synlig membran på slukmansjett.

Ukjent oppbrett av membran på vegg. Det er benyttet gulvlister som er stiftet fast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hall m/trapp.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det utføres tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Ingen synlig membran på slukmansjett.
Ukjent oppbrett av membran på vegg. Det er benyttet gulvlister som er stiftet fast.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig med jevnlig vedlikehold.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Det er ingen synlig membran på slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hall m/trapp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilfredsstillende krav til nedsenk, og fall i dusjsjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis noe kalkutslag i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det utføres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ingen synlig membran på slukmansjetter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Løs gummilist i underkant av dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom.



LOFTSTASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.



LOFTSTASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er sprekk i fug overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



LOFTSTASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

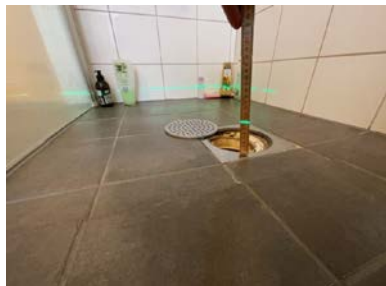
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sprekk i mykfug overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det utføres tiltak.



LOFTSTASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ingen synlig membran på slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og utføres tiltak for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



LOFTSTASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Fuktsvelling innredning

LOFTSTASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.



LOFTSTASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt.

Vedlikehold ol;
Det registreres alt vesentlig normal bruksslitasje med tanke på alder.



Lokal svelleskade på front under oppvaskbenken.

Liten skade på front.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vedlikehold ol;
Kjøkkenet har alt vesentlig normal bruksslitasje på bakgrunn av alder.



Lokal skade på front under oppvaskkum.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert klosett og servant.
Det er fliser på gulvet. Vegger og himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

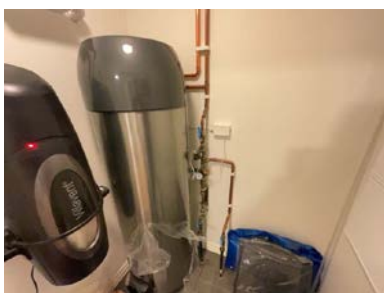
Innhent dokumentasjon om mulig, og eventuelt montere lekkasjedeteksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), og noe kobberrør. Det er besiktiget i rørskap.



Stoppekraner plassert i teknisk rom.



Vannfordelerskap i teknisk rom.



Vannfordelerskap i vaskerom



Vannfordelerskap i utleiedel

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



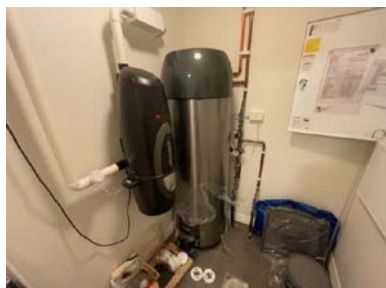
Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vedlikehold ok;
Anbefalt intervall service på balansert ventilasjonssystem er 5 år.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom.



Sentralstøvsuger

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger. Sugeenheten er plassert i teknisk rom.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk oppvarming

Det er termostater for elektrisk gulvvarme i hallen, entre og i våtrommene. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.
Separat del i underetasjen har sikringsskap med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Så vidt oss bekjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det ble montert elbil-lader med egen kurs i 2020.

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Innhent samsvarerklæring om mulig. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.



Sikringskap i separat del i underetasjen

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannlukningsapparater, samt brannslange i benkeskapet på kjøkkenet. Det er røykvarsler i hall og garderobe.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen mangler tilstrekkelig med røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke visuelle skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Dreneringen er fra 2013.

Vedlikehold ol;

Drenering ligger skjult under terreng, og tilstandsgrad er basert på alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer (antatt thermomur). Antatt støpte fundamenter under grunnmur.

Grunnmur er innkledd i trekonstruksjon i underetasjen, og store deler av grunnmur er skjult under terreng. Tilstandsgrad er delvis satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig grunnmursplater har skjevheter og fremstår som ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.



TO 0 Terrengforhold

Tomten er både skrånende og flatt arrondert.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftstasje	73			73			73
1. etasje	116			116	14		116
Underetasje	114			114			114
SUM	303				14		303
SUM BRA	303						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftstasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Gang 2, Soverom m/ alkove, Bad , Garderobe		
1. etasje	Trapperom , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Gang , Soverom , Toalettrom , Bad		
Underetasje	Entré , Stue , Soverom , Kjøkken , Vaskerom , Bad , Hall m/trapp , Stue 2, Bod , Teknisk rom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av underetasjen er i dag innredet som hybel.

Merk; Det foreligger ikke ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	289	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2023	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	25		0	1583 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slemdalsveien 91 K

Hjemmelshaver

Baracoa AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Slemdalsveien mellom Vinderen og Ris. Området består av etablert boligbebyggelse, og herfra er det kort gangavstand til Vinderen sentrum med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Kort avstand til skoler/høyskoler og offentlig kommunikasjon med trikk. Kort avstand til Rikshospitalet, samt kort gange til fine tur og rekreasjonsmuligheter i Nordmarka/ Sogn og Gautstad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten som er skrånende arrondert består av grøntareal med gressplen, og felles innkjørsel og gårdsplass med Slemdalsveien 91 J som er belagt med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.



Forsikring

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

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD9771>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004230161	
Selger 1 navn	
Willy Gautvik	
Gateadresse	
Slemdalsveien 91K	
Poststed	Postnr
OSLO	0373
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1004230161

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved 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	24.05.2024 13:10:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004230161

- 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>

Slemdalsveien 91K

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Gaustad T Linje 1N	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Rikshospitalet Linje 17, 18	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Gaustad Linje 1	6 min 🚶 0.4 km
🚗 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 🚶 4 km
🚗 Oslo S Totalt 23 ulike linjer	16 min 🚶 6.1 km

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 559 elever, 35 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 384 elever, 24 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 749 elever, 50 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 29 klasser	28 min 🚶 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 🚶 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

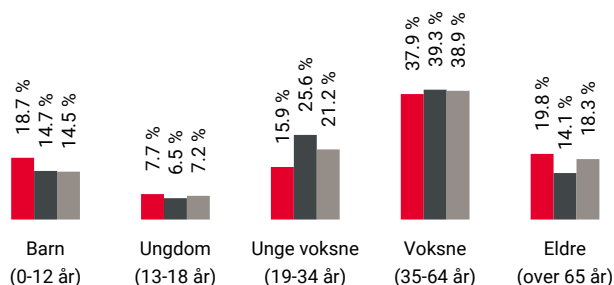
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Slemdal østre/Ris	2 216	956
🔵 Oslo og omegn	999 185	490 708
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heimvang barnehage (1-2 år) 20 barn	3 min 🚶 0.2 km
Rishaven menighetsbarnehage (2-5 år) 29 barn	9 min 🚶 0.7 km
Trosteredet barnehage (2-5 år) 14 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Vinderen PostNord	13 min 🚶 1 km
Rema 1000 Vinderen Post i butikk	14 min 🚶 1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100



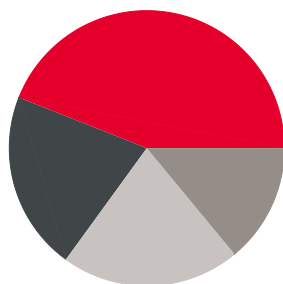
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Riis skole	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Ris ungdomsskole - ballplass grus	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🥋 Mudo Vinderen	13 min	🚶
🥋 SATS Vinderen	14 min	🚶

Boligmasse



- 44% enebolig
- 21% rekkehus
- 14% blokk
- 21% annet

«Nært marka, stille, hyggelige naboer, rimelig sentrumsnært»

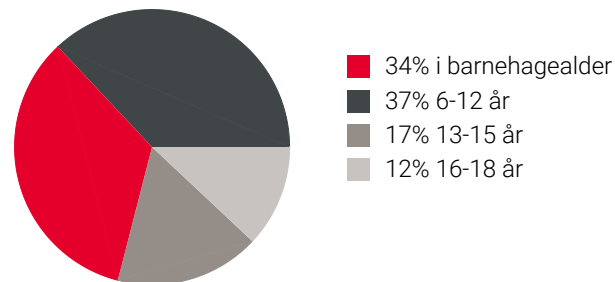
Sitat fra en lokalkjent



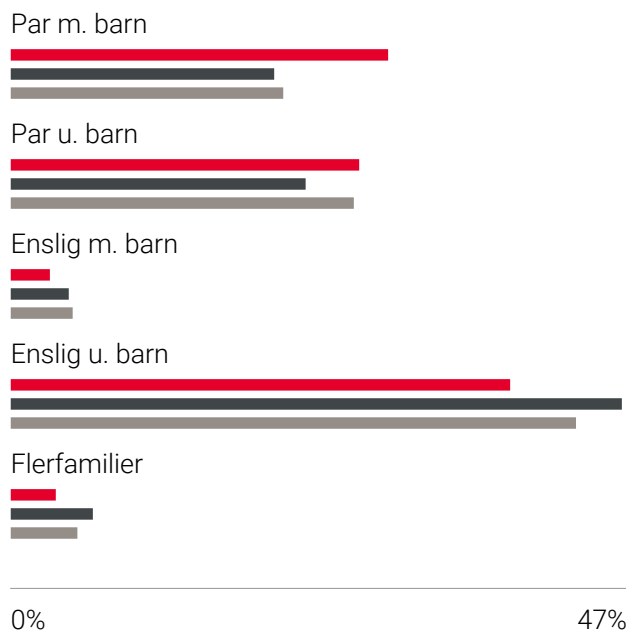
Varer/Tjenester

📦 Vinderen Sentrum	12 min	🚶
🏪 Sykehusapoteket ved Rikshospitalet	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

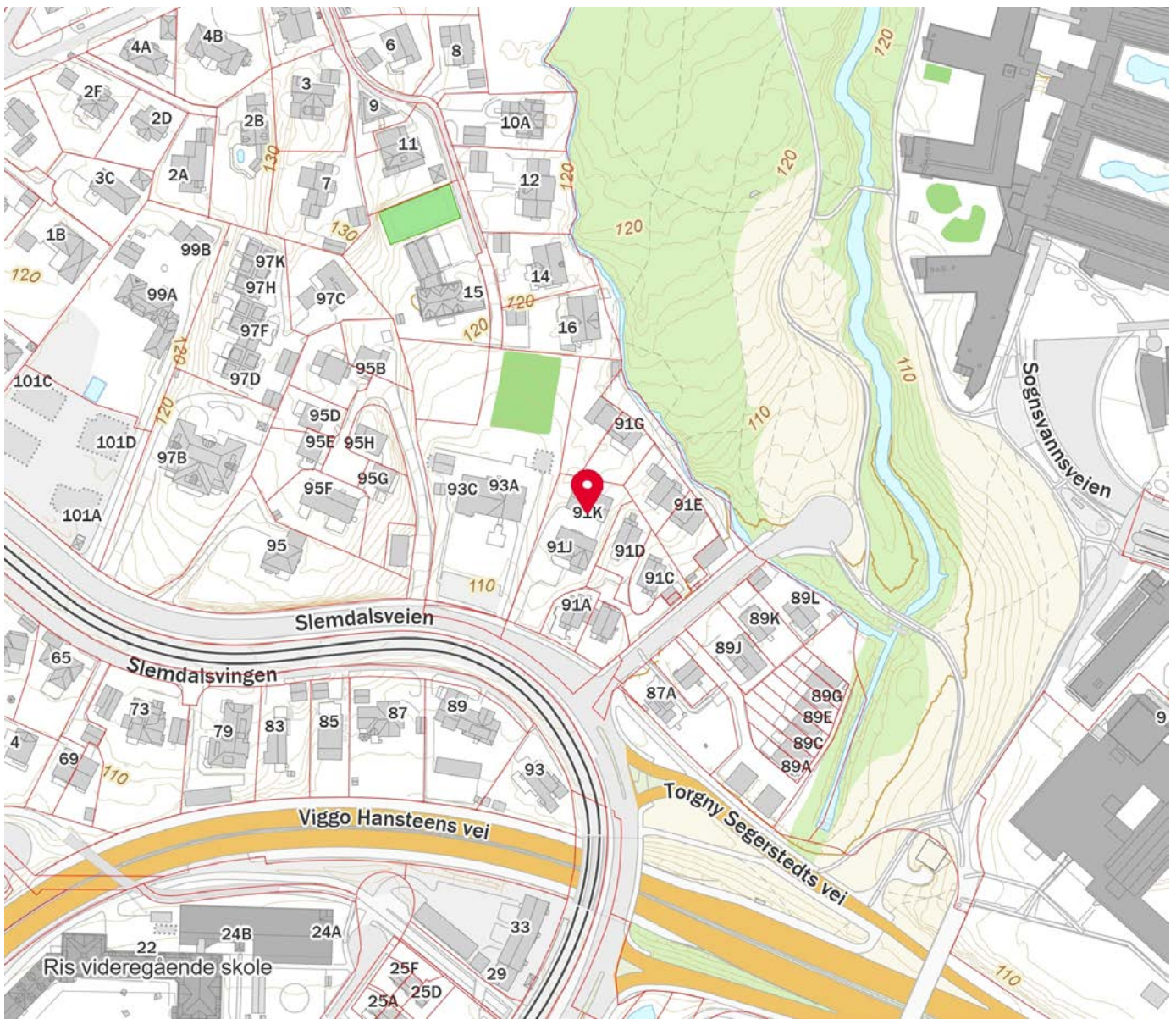
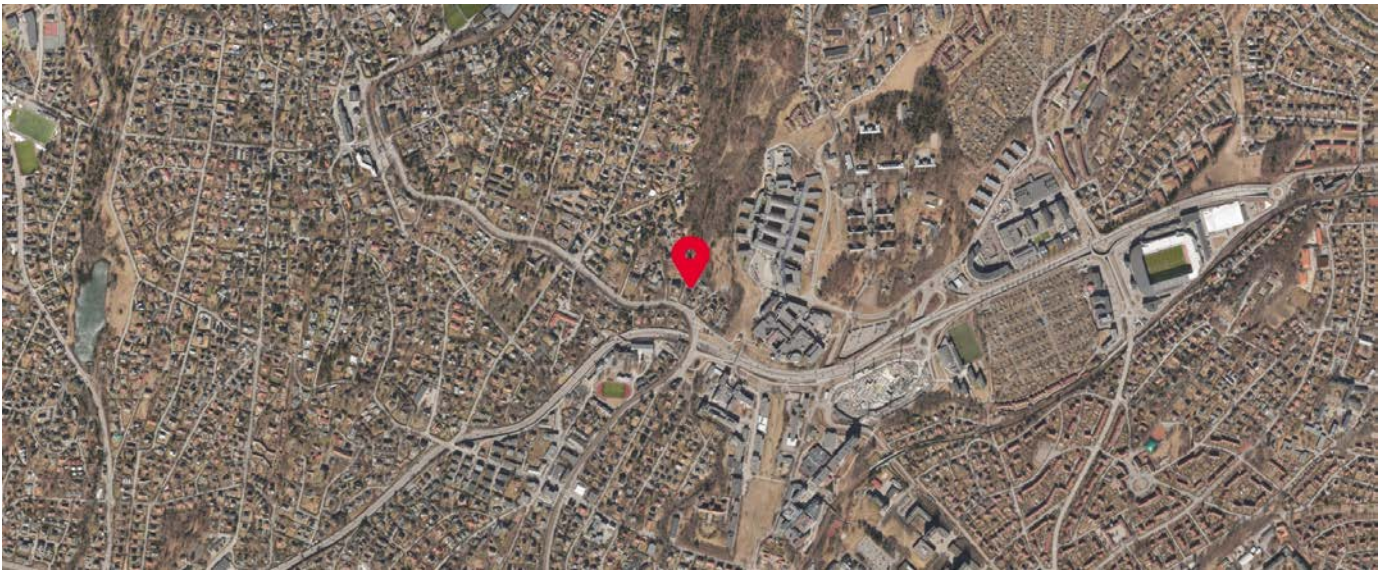


- Slemdal østre/Ris
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 91K
0373 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer: 1004230161

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

24.05.2024

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