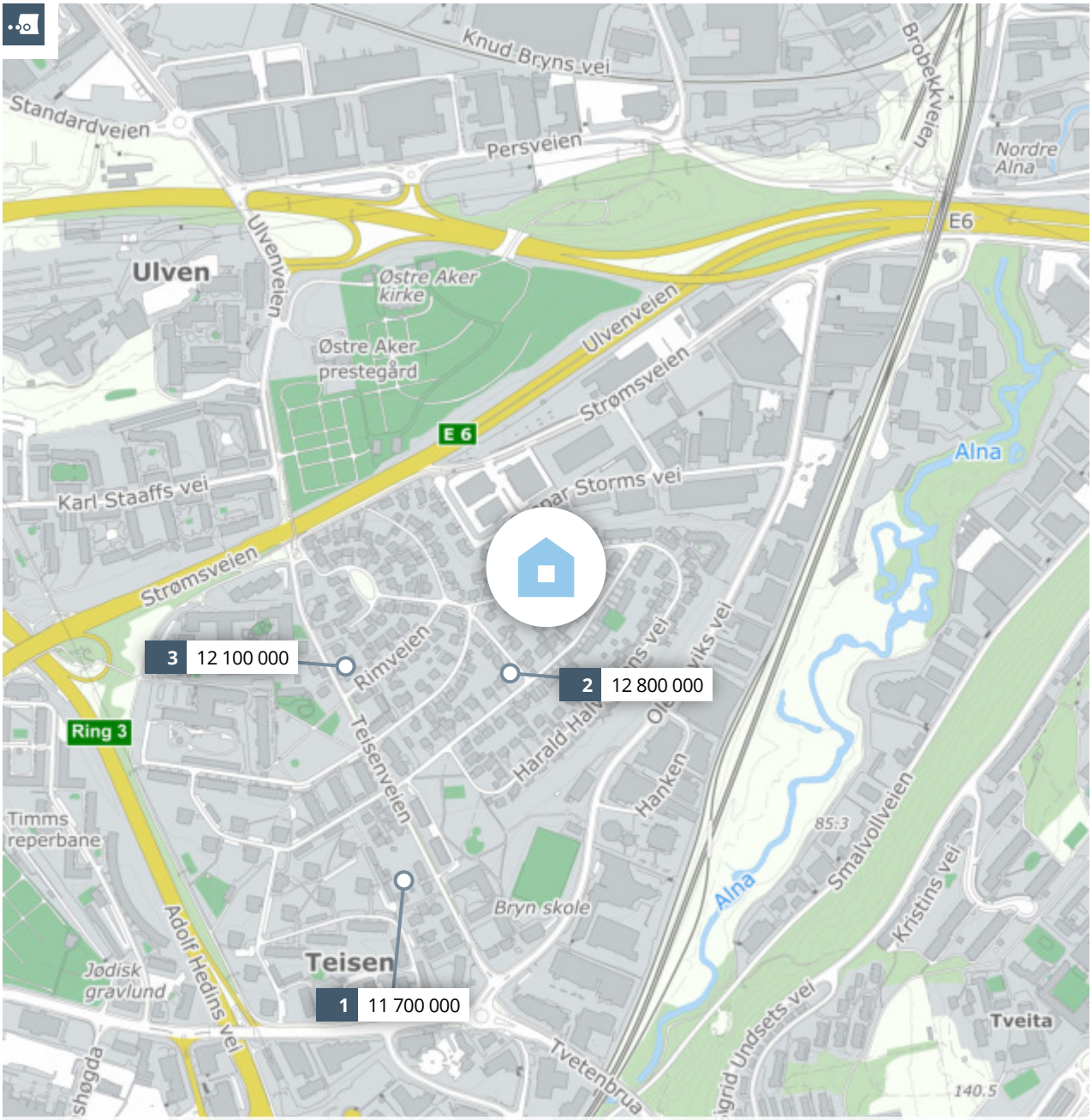
FJELLHUS ALLÉ 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Ferdigattest - 1975
Ferdigattest - 1977
Bruksendring og fasadeendring - Ferdig attest
Fjellhus alle? 22 - Bruksendring og fasadeendring - 2 etg - 2022.pdf
Bruksendring og fasadeendring - 1 etg - 2022
Tilbygg under bakken og veranda
Tilbygg under bakken og veranda
Oversiktskart
Ortofoto_A4.pdf
Reguleringskart
Fjellhus alle 22 - Tilbygg - Planer - 1977.pdf
Enebolig med garasje - Planer - 1970
Arealbekreftelse
S-678
Betingelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FJELLHUS ALLÉ 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellhus allé 22, 0664 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 139 BNR 263 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

14 950 000

-	14 950 000	69 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	214 m²
BRA	230 m²
Tomt	718 m²
Byggeår	1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

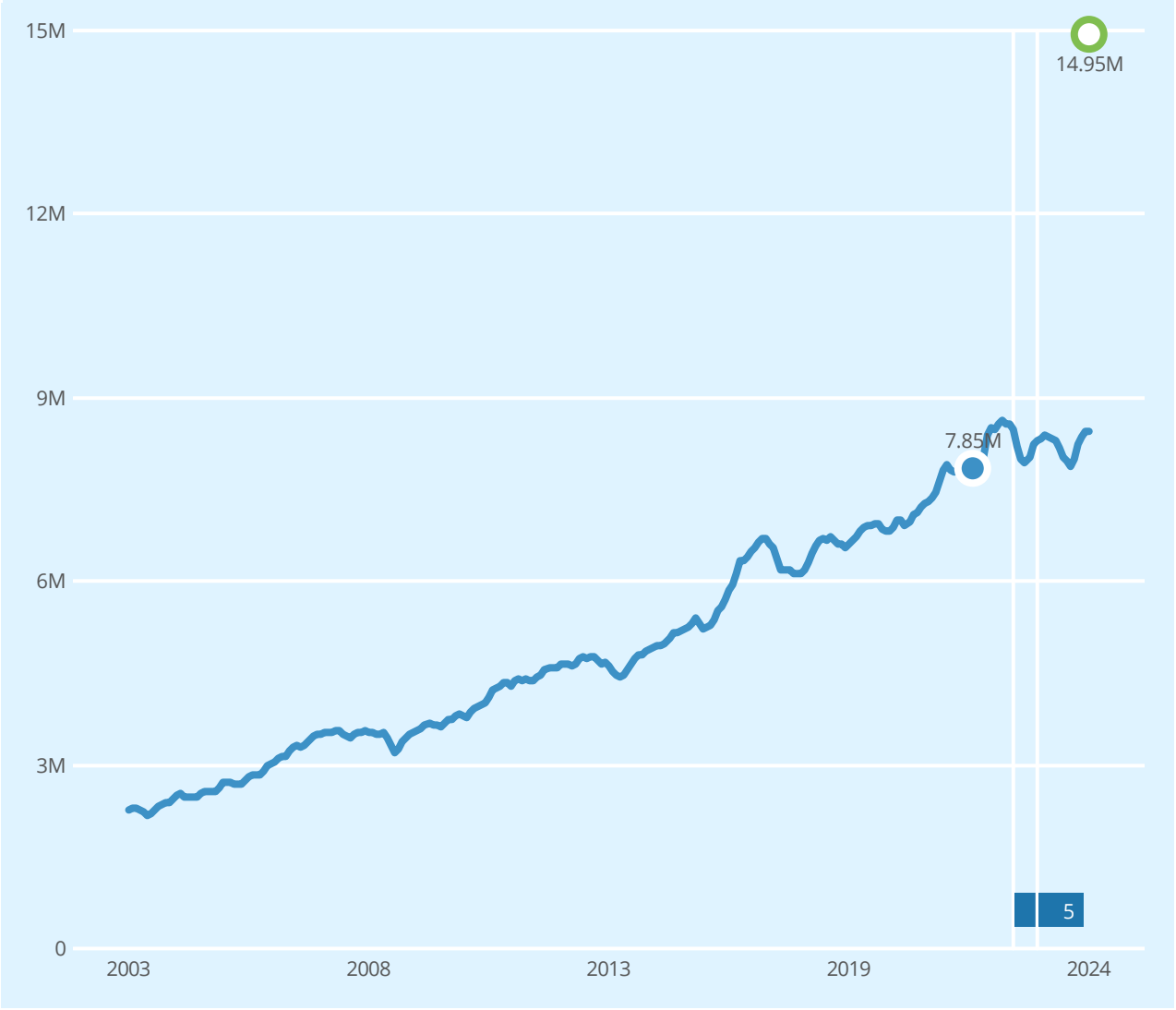
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Teisenveien 35 B 174 m² 1971 734 m² 3 sov	06.06.2023	10 750 000	**11 700 000**	0	11 700 000	**67 241**
2 Duggveien 13 327 m² 1950 1 138 m² 7 sov	04.06.2019	12 500 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**39 144**
3 Teisenveien 12 197 m² 1911 877 m² 3 sov	07.06.2022	12 600 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**61 421**

Smakfull design og gjennomført god standard ligger til grunn i alle valg, og det er lagt vekt på en plasseffektiv planløsning, funksjonelle løsninger og moderne innredning. Rålekker garasje med dimbar hexagon belysning i tak. Her kan du flytte rett inn i en svært barnevennlig beliggenhet i trafikkskjermet bomiljø.

Kort fortalt:
•Høy standard og påkostede detaljer
•Varmefolie i hele huset
•Kjøkken levert av Kvikk
•Hovedsoverom med en-suit
•Kvalitetsdører fra Swedoor med eksklusive håndtak
•Smarthus lys styring fra Plejd
•Garasje med dimbar hexagon belysning
•Hybeldel som idag leies ut for 23 000,- inkl strøm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks
4 Enebolig
5 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.12.2022		21.12.2022	-	7 400 000	-	7 400 000	6
18.06.2021	29.10.2021	23.11.2021	8 600 000	7 850 000	0	7 850 000	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i Alna bydel nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Eneboliger solgt i Alna bydel siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

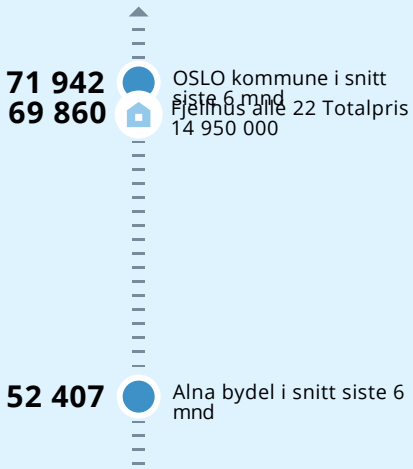


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig med hybel.
Fjellhus allé 22, 0664 OSLO
OSLO kommune
gnr. 139, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 24.05.2024 **Rapportdato:** 26.05.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2363 **Referansenummer:** JF6419

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** 6-24-0187

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig med utleie hybel i underetasjen. Huset er totalt renovert ute og inne i 2023. Huset bærer preg av profesjonelt utført håndverk med god dokumentasjon.
Det er påkostede løsninger som eksklusive baderom, finere kjøkken, gulv og elektrisk anlegg.
Huset holder en gjennomgående høy standard med god planløsning, tidsriktige farger og materialvalg og godt med solrike uteplasser.
Det er bygningsdeler som har fått TG2-TG3 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig med hybel. - Byggeår: 1971

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking består av hel sveiset papp, eier opplyser at pappen er byttet i 2023. Det er benyttet telelinse fra bakkenivå for å vurdere takets tilstand.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.
Lufte hattene på taket mangler trolig blikk på toppen.
Liggende kledning beiset brun. Kledning er som ny. Det er ikke mulig å sjekke om det er musebånd og lufting i bunn av kledningen da den ligger nør platting, belegningsstein og steintrapp. Vi antar at entreprenør har gjort jobben riktig.
Pultak av sperretak, trolig isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er ikke synlige tegn på lekkasje aller annet avvik ved visuell inspeksjon av takflater innvendig. Det er hel sveiset papp på taket som er lagt ny i 2022.
Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er i god stand.
Ytterdører i malt tre inn til bolig, hybel og garasje.
Verandadører av malt tre i 1 og 2 etg. Isolert garasjeport.
Dører er i god stand.
Platting av impregnerte materialer foran underetasje 50m2 ligger vendt nordvest/sørvest og platting av impregnerte materialer foran inngang 1 etg 39m2 ligger vendt sørvest.
Balkong ut fra stuen i 1 etg 17m2, ligger vendt nordvest.
Plattinger har stedvis bord som er dårlig festet og flere bord har stor avstand i mellom ende ved.
Plattingen foran underetasje har svikt.
Trapp bygget i terreng med granitt stein og belegningsstein.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv har overflater av parkett og laminat, flis på bad, vaskerom og toalett rom..
Vegger har overflater av malte plater, spile plater, flis på alle bad og vaskerom.
Himlinger har overflater av malte plater.

Betonggulv i kjeller og etasjeskillene antas bygget etter byggetidens regler. Ingen avvik funnet.
Det påpekes at byggeskikk i 1971 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på stivhet i bjelkelag, isolasjon mot kuldebroer i betongdekke og fuktsikring.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Underetasjen er bygget av murvegger som er påforet og isolert på innsiden, ved hulltaging i vegg ble det ikke avdekket skadelige fuktverdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risikokonstruksjon som bør følges nøye med på.
Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredsstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverk spiler og har både rekkverk og håndløper.
Glatte ramtre dører er montert, dører er i god stand.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1 etasje.
Flislagt bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusj hjørne, servant i innredning og vegg montert toalett.
Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på badet.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Vaskerom
Vaskerom med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med servant nedfelt i benk med underskap, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvanns tank er montert i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på vaskerommet.

Bad underetasje med badekar.
Flislagt bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusj på vegg mot glassplate, servant i innredning, vegg montert toalett og badekar. Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på badet.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling.
Det ble ikke registrert skadelige verdier.
Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Bad hybel
Flislagt bad/vaskerom med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusj hjørne, servant i innredning, vegg montert toalett og plass til vaskemaskin. Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på badet.
Det er ventilasjon, avtrekk via mekanisk avtrekk, til luft under dør..
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling.
Det ble ikke registrert skadelige verdier.
Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Gå til side

KJØKKEN

Hoved del. Moderne påkostet kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, plate topp og stekeovn mm. Kombinert koketopp og avtrekk med rør til yttervegg i følge eier.

Hybel. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.

Gå til side

SPESIALROM

Wc rom med flis på gulv og malte plater på vegg og tak, innredet med veggmontert toalett og håndvask. Det er ikke sluk i rommet. Det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på wc rom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nytt røranlegg i 2023 byttet i hele huset.
Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast byttet i 2023. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget.
Avtrekk med mekanisk vifte i fra og vaskerom, toalett rom og 3 bad, til luft med ventiler i vindu/vegg. Mekanisk vifte fra 2 kjøkken.
Det er ikke symptomer som tilsier at ventilasjons løsning ikke fungerer som tiltenkt.
Varmtvanns tank på 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.
Nytt el anlegg med automatsikringer fra 2023, sikringskap med merkede kurser og opplegg for internett. Kursoversikt og samsvarserklæring i er fremvist. Anlegget er betydelig påkostet med styringer, belysning og finere detaljer.
Dokumentasjon fra utførende el firma foreligger.
Huset har brannalarm og brann slokker som er yngre enn 10 år.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen består trolig av løsmasser og tilførte stenmasser fra byggeåret.
Bygningen er drenert for rom under terreng, drenering ble lagt ny i 2023 i følge eier. Ut i fra byggeåret er det trolig utført med perforerte plastrør. Dreneringen er ikke kontrollert, det er ikke symptomer på at dreneringen ikke oppfyller sin funksjon.
Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament på nyere del, lecavegger på eldre del.
Støpt betongdekke trolig isolert etter byggetidens krav, deler av underetasje er fra 1971 ny del er fra 2023.
Terreng er flatt og skrånende. Terreng faller stedvis mot bygget.
Terrengforhold bør utbedres slik at vann renner bort fra bygningen i en avstand på 3 meter med et fall på 1-100.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

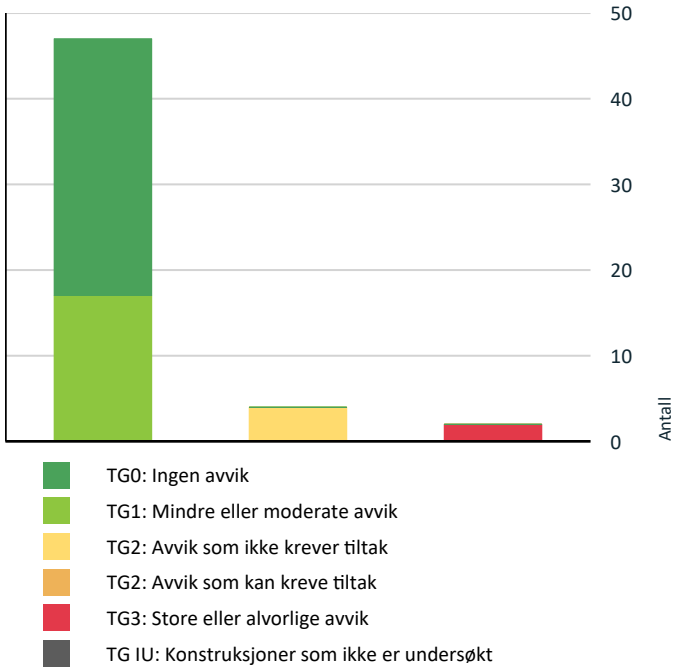
Enebolig med hybel.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Huset er ikke bygget som på plantegninger i underetasjen, vegger er flyttet, bad er bygget der kjøkken er inntegnet, bad er blitt til vaskerom og bad, dør i mellom hybel og hoved del er ikke satt inn.
Huset er ikke bygget som på plantegninger i 1 etg. Hall og toalett rom er ikke på plantegninger.
Endringer kan være søknads pliktige og utløse byggetekniske krav som lyd og brannsikring. Utløsende faktor for lyd og brannsikring er da trolig døren i mellom boenhetene som ikke er satt inn.

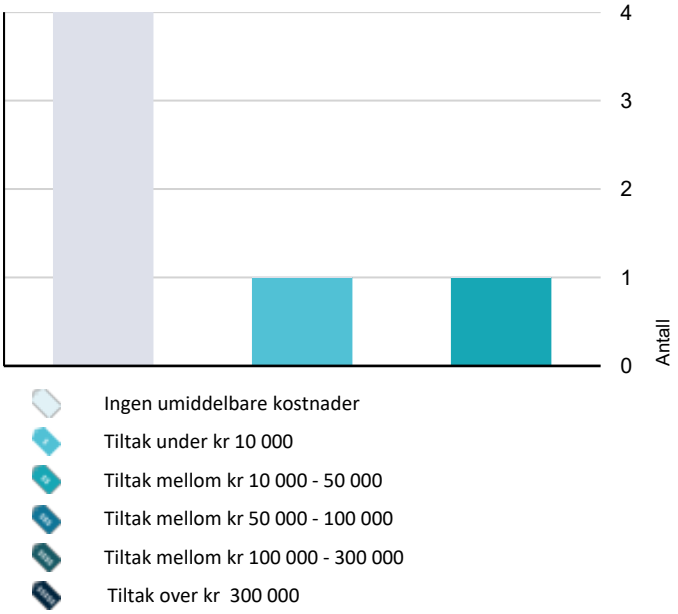
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL.



Byggeår
1971

Kommentar
Huset er totalt renovert nå nylig.

Standard
Huset holder en god standard

Vedlikehold
Nylig renovert ute og inne i 2022/2023

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekking består av hel sveiset papp, eier opplyser at pappen er byttet i 2023. Det er benyttet telelinse fra bakkenivå for å vurdere takets tilstand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.
Lufte hattene på taket mangler trolig blikk på toppen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning beiset brun. Kledning er som ny. Det er ikke mulig å sjekke om det er musebånd og lufting i bunn av kledningen da den ligger nør platting, belegningsstein og steintrapp. Vi antar at entreprenør har gjort jobben riktig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Pultak av sperretak, trolig isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er ikke synlige tegn på lekkasje aller annet avvik ved visuell inspeksjon av takflater innvendig. Det er hel sveiset papp på taket som er lagt ny i 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er i god stand.

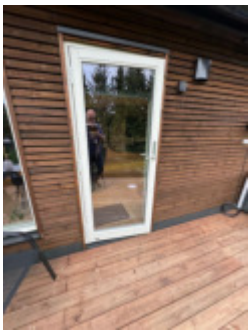
Årstall: 2023

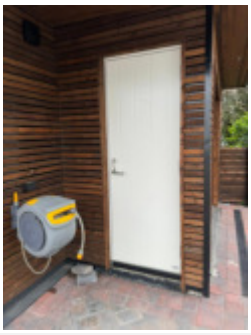
TG 0 Dører

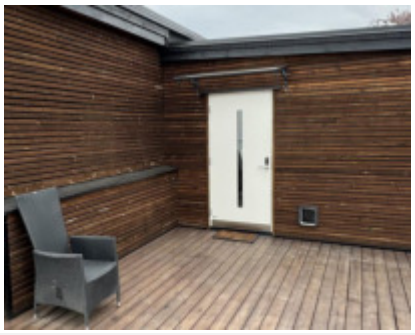
Ytterdører i malt tre inn til bolig, hybel og garasje. Verandadører av malt tre i 1 og 2 etg. Isolert garasjeport.
Dører er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting av impregnerte materialer foran underetasje 50m2 ligger vendt nordvest/sørvest og platting av impregnerte materialer foran inngang 1 etg 39m2 ligger vendt sørvest.
Balkong ut fra stuen i 1 etg 17m2, ligger vendt nordvest.
Plattinger har stedvis bord som er dårlig festet og flere bord har stor avstand i mellom ende ved.
Plattingen foran underetasje har svikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport






TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

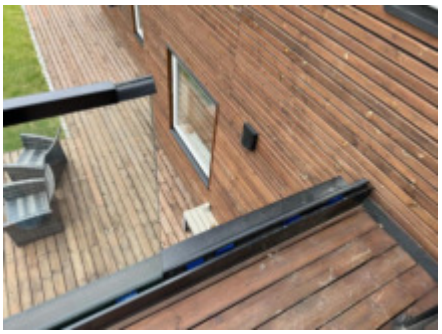
Platting av impregnerte materialer foran inngang 1 etg 39m2 ligger vendt sørvest. Det mangler deler av rekkverk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendige trapper

Trapp bygget i terreng med granitt stein og belegningsstein.

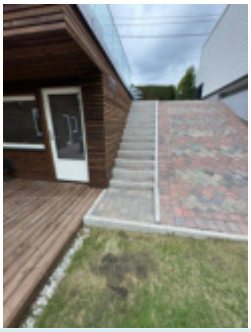
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

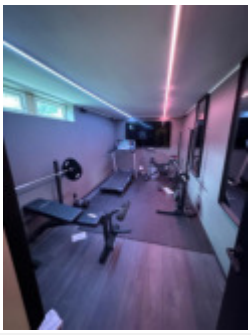


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett og laminat, flis på bad, vaskerom og toalett rom..
Vegger har overflater av malte plater, spile plater, flis på alle bad og vaskerom.
Himlinger har overflater av malte plater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv i kjeller og etasjeskillene antas bygget etter byggetidens regler. Ingen avvik funnet.
Det påpekes at byggeskikk i 1971 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på stivhet i bjelkelag, isolasjon mot kuldebroer i betongdekke og fuktsikring.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Underetasjen er bygget av murvegger som er påført og isolert på innsiden, ved hulltaging i vegg ble det ikke avdekket skadelige fuktverdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risikokonstruksjon som bør følges nøye med på.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige trapper

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og det antas at den tilfredsstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverk spiler og har både rekkverk og håndløper.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Innvendige dører

Glatte ramtre dører er montert, dører er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

Generell

Flislagt bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusj hjørne, servant i innredning og vegg montert toalett. Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på badet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist

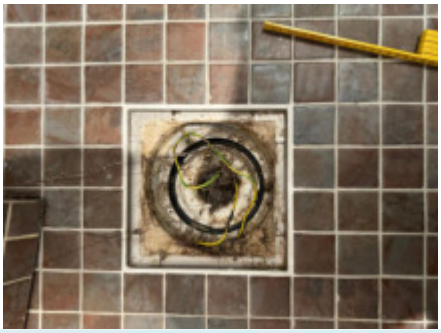
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, bane membran i følge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusj hjørne, servant i innredning og vegg montert toalett.

Årstall: 2023

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

TG 0 Ventilasjon

Det er ventilasjon, avtrekk via mekanisk avtrekk, til luft under dør..

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

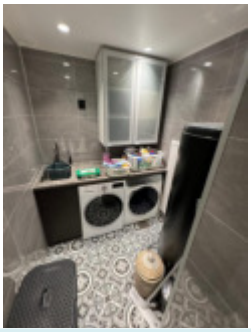
UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med servant nedfelt i benk med underskap, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvanns tank er montert i rommet.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på vaskerommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

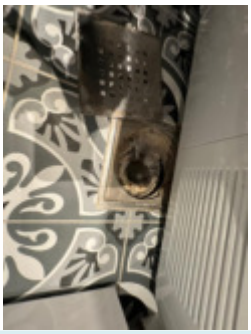
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, smøremembran i følge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant nedfelt i benk med underskap, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvanns tank er montert i rommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Lufting via ventil som går til yttervegg, til luft under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

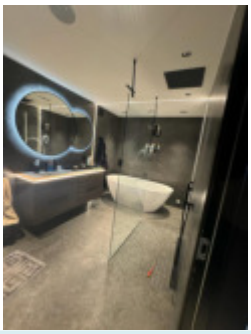
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

Generell

Flislagt bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusj på vegg mot glassplate, servant i innredning, vegg montert toalett og badekar. Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på badet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

TG 0 Overflater Gulv

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, bane membran i følge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusj på vegg mot glassplate, servant i innredning, vegg montert toalett og badekar.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra vifte, til luft under døren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE MED BADEKAR.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



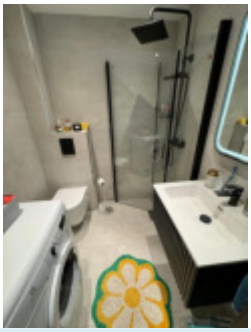
UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Flislagt bad/vaskerom med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusj hjørne, servant i innredning, vegg montert toalett og plass til vaskemaskin. Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Avtrekk fra vifte, til luft under døren. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontroll erklæringer og dokumentasjon på 3 parts kontroll av bad i sine arkiver. Det er fortsatt garanti på badet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Overflater Gulv

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

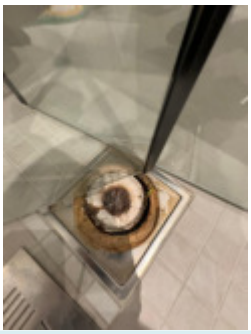
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, trolig smøremembran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusj hjørne, servant i innredning, vegg montert toalett og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Ventilasjon

Det er ventilasjon, avtrekk via mekanisk avtrekk, til luft under dør..

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

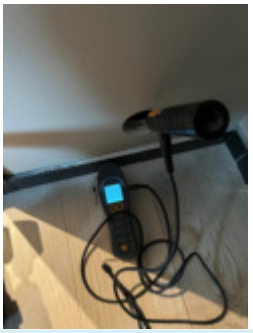
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne påkostet kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, plate topp og stekeovn mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kombinert koketopp og avtrekk med rør til yttervegg i følge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc rom med flis på gulv og malte plater på vegg og tak, innredet med veggmontert toalett og håndvask. Det er ikke sluk i rommet. Det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på wc rom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nytt røranlegg i 2023 byttet i hele huset.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast byttet i 2023. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med mekanisk vifte i fra og vaskerom, toalett rom og 3 bad, til luft med ventiler i vindu/vegg. Mekanisk vifte fra 2 kjøkken.
Det er ikke symptomer som tilsier at ventilasjons løsning ikke fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Nytt el anlegg med automatsikringer fra 2023, sikringskap med merkede kurser og opplegg for internett. Kursoversikt og samsvarserklæring i er fremvist.
Anlegget er betydelig påkostet med styringer, belysning og finere detaljer. Dokumentasjon fra utførende el firma foreligger.

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.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Huset har brannalarm og brann slokker som er yngre enn 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen består trolig av løsmasser og tilførte stenmasser fra byggeåret.

TG 1 Drenering

Bygningen er drenert for rom under terreng, drenering ble lagt ny i 2023 i følge eier. Ut i fra byggeåret er det trolig utført med perforerte plastrør. Dreneringen er ikke kontrollert, det er ikke symptomer på at dreneringen ikke oppfyller sin funksjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament på nyere del, lecavegger på eldre del. Støpt betongdekke trolig isolert etter byggetidens krav, deler av underetasje er fra 1971 ny del er fra 2023.

TG 2 Terrengforhold

Terreng er flatt og skrånende. Terreng faller stedvis mot bygget.
Terrengforhold bør utbedres slik at vann renner bort fra bygningen i en avstand på 3 meter med et fall på 1-100.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

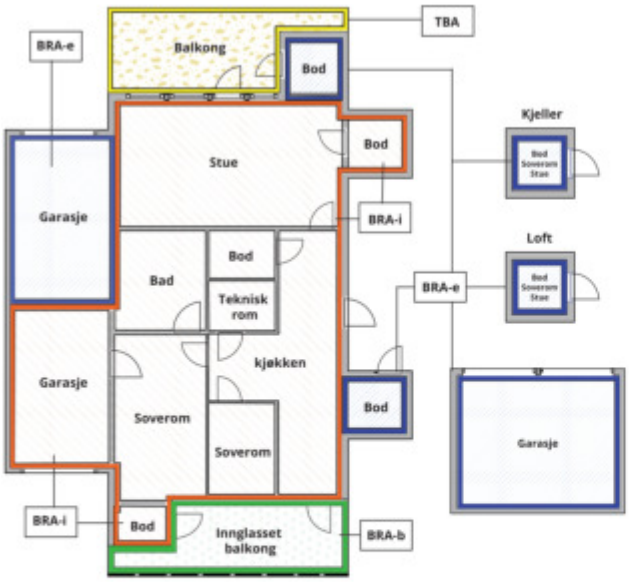
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass 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 boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 med hybel.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	84	16		100	56		100
Underetasje	130			130	50		130
SUM	**214**	**16**			**106**		**230**
SUM BRA	**230**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré , Toalettrom , Trapperom , Bad 1 etasje., Soverom , Stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Trapperom , Trimrom , Vaskerom , Omkledningsrom , Bad underetasje med badekar., Gang , Soverom , Soverom 2, Gang hybel, Stue/kjøkken hybel, Bad hybel, Soverom hybel, Soverom hybel 2		

Kommentar

Garasjen 16m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig plattinger og balkong 106m2 er medtatt som TBA.
Bod på tegninger i underetasjen er i bruk som omkledningsrom og derfor medtatt som BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Huset er ikke bygget som på plantegninger i underetasjen, vegger er flyttet, bad er bygget der kjøkken er inntegnet, bad er blitt til vaskerom og bad, dør i mellom hybel og hoved del er ikke satt inn.
Huset er ikke bygget som på plantegninger i 1 etg. Hall og toalett rom er ikke på plantegninger.
Endringer kan være søknads pliktige og utløse byggetekniske krav som lyd og brannsikring. Utløsende faktor for lyd og brannsikring er da trolig døren i mellom boenhetene som ikke er satt inn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybel.	214	16

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	139	263		0	718 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellhus allé 22

Hjemmelshaver

Akli Nissrine, Yougil Nouh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og meget barnevennlig beliggenhet. Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Fjellhus/Teisen i Oslo kommune. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, butikker, servicetilbud, idrettsanlegg. Ønsker man naturopplevelser finner man blant annet Ulsrudvannet og Nøklevann med fine badeplasser og turstier/skiløyper i vakre Østmarka ikke langt unna.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Rv162 til E6 i Nordstrand. Følg E6 til Teisenveien i Gamle Oslo. Ta Solkroken til Fjellhus Allé

Tilknytning vann

Ukjent

Tilknytning avløp

Ukjent

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Opparbeidet tomt, med gress og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 dampsperren 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/JF6419

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240187

Adresse	Fjellhus allé 22		
Postnummer	0664	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Nouh	**Selger1etternavn**	Yougil

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Alt nytt

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Trygg bygg partner As

Redegjør for hva som er gjort og når: 2023 total renovering av hele eiendommen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny membran og nye sluk i alle våtrom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vedlagt ferdigattest

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.05.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Trygg bygg partner as
Redegjør for hva som er gjort og når	2023 total renovering av hele eiendommen, fasade endring samt ny kledning og etter isolering av hele huset

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Sg elektriker As
Redegjør for hva som er gjort og når	Ny el installasjon i hele boligen

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vedlagt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Separat utleiedel med egen inngang leis ut i dag.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.05.2024

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vedlagt

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vedlagt dok

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Fått ferdigattest på omsøkt tiltak

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.05.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Yougil, Nouh

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

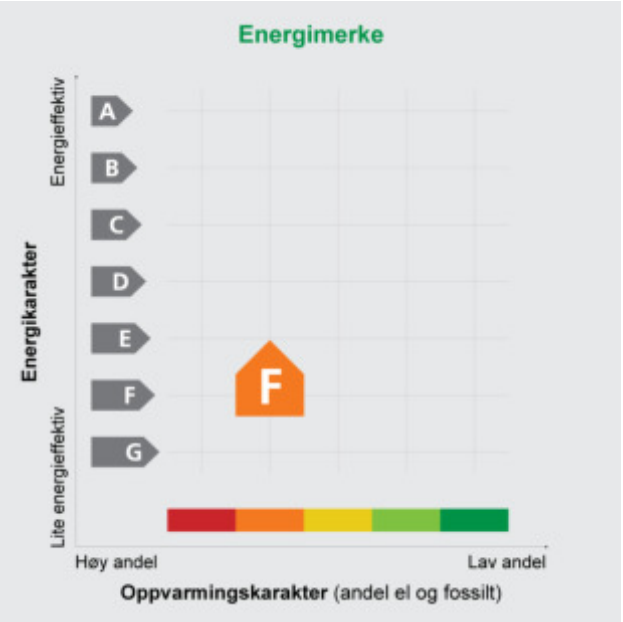
Verified by
SIGNICAT
26.05.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellhus alle 22
Postnr	0664
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	139
Bnr.	263
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1280338
Dato	17.06.2021



Innmeldt av	Trygve Solem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 22 477 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 314 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellhus alle 22
Postnr/Sted: 0664 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.06.2021 12:18:51
Energimerkenummer: A2021-1280338
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Trygve Solem

Gnr: 139
Bnr: 263
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

FERDIGATTEST - 1975

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 7.4.1975.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 139, bnr. 1, Hus F, Fjellhus allè 22

Journalnr.
69/675

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27.1.1975

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
A/S Mandalsgatens Hövleri, Osterhaugsgaten 16-18, OSLO 1.

Byggemelder
Ark. Harald Hille, Fuglehauggaten 11, OSLO 2.

Ansvarshavende
Tömmerm. Knut M. Strand, Kr.IV's gate 8-10 , OSLO 1.

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

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

For bygningssjefen

OVe

Distriktsingeniør
Overingeniör
Olav Vevle

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. -

FERDIGATTEST - 1977

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg (innkledning av terrasse)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fjellhus alle 22	Gnr.139,bnr.263	77/1246

Byggherre

Kåre Solem
Fjellhus alle 22
OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Edgar Johansen
Kildalsvei 35
OSLO 6

GA/RJ

Dato

11.november 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

G.Amundsen.

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

Skl. C-16. ANDVORD.

BRUKSENDRING OG FASADEENDRING - FERDIG ATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

2R Arkitektur AS
Bekkelibakken 6
0375 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.01.2023
	202211948 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	FJELLHUS ALLÉ 22	Eiendom:	139/263/0/0
Tiltakshaver:	MIMOUN YOUGIL	Søker:	2R Arkitektur AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Fjellhus allé 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring mottatt 12.01.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	A.2R.11	11.07.2022	1/14
Fasade mot sydøst	A.2R.05	11.07.2022	1/16
Fasade mot nordøst	A.2R.04	11.07.2022	1/19
Plan 1 etasje	A.2R.01	11.07.2022	4/3
Plan 2 etasje	A.2R.02	11.07.2022	4/4
Fasade mot nordvest	A.2R.06	11.07.2022	4/5
Fasade mot sydvest	A.2R.03	11.07.2022	4/6

Klagefristen er tre uker

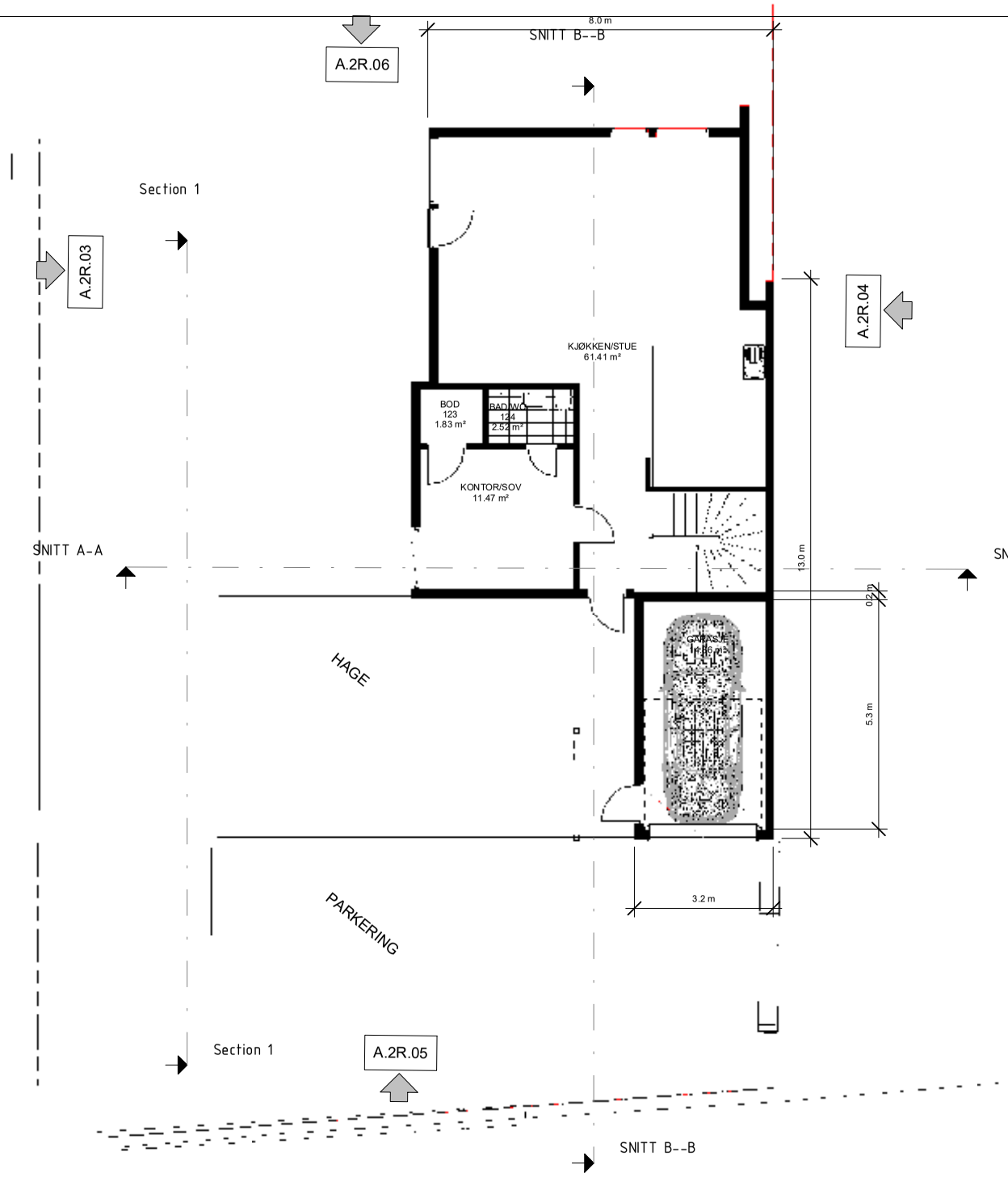
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MIMOUN YOUGIL, Fjellhus allé 22, 0664 OSLO

FJELLHUS ALLE? 22 - BRUKSENDRING OG FASADEENDRING - 2



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

MIMOUN YOUGIL

FJELLHUS ALLÉ 22 GNR/BNR 139/263 TOMT 718 m2

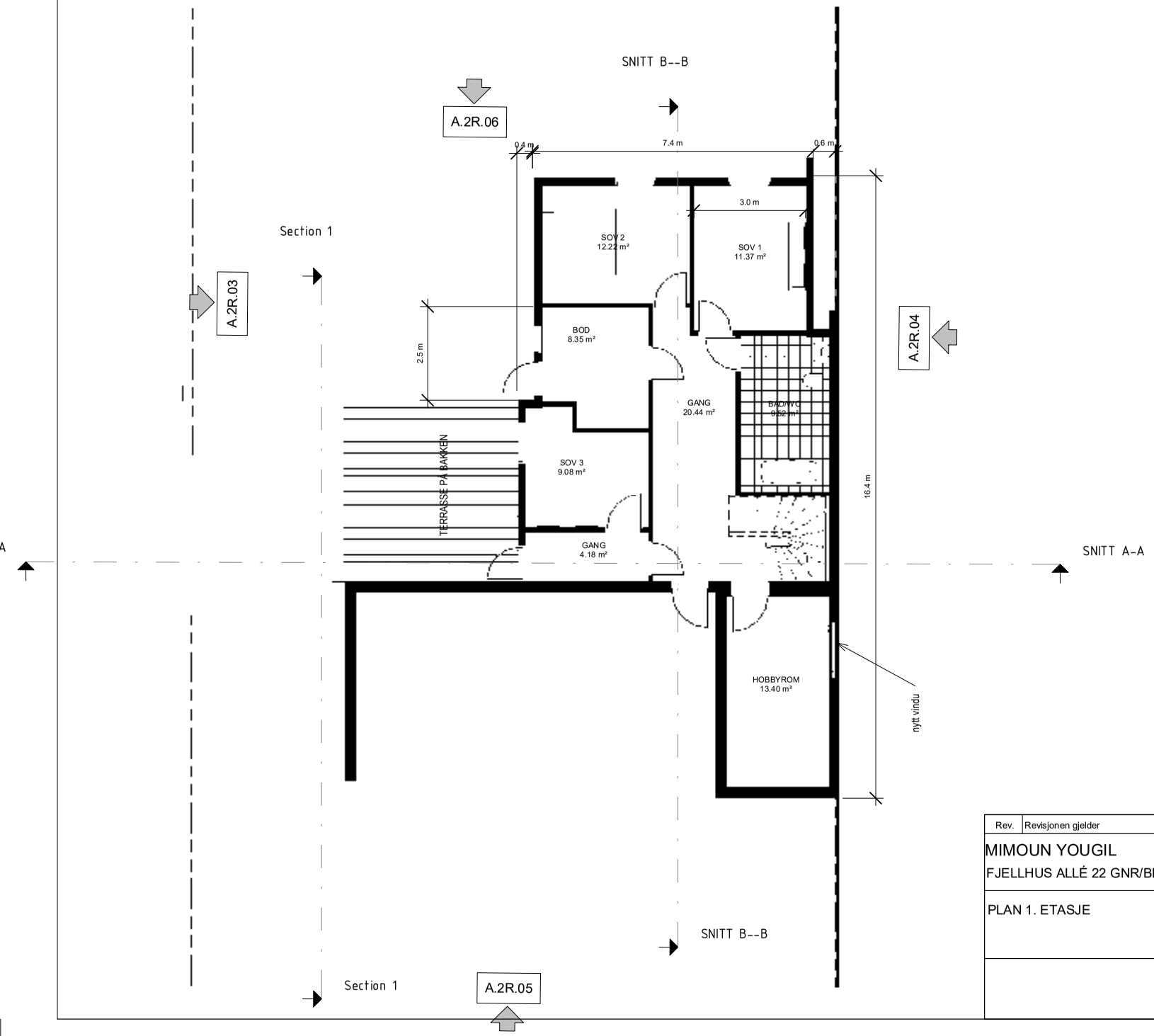
PLAN 2.ETASJE INNGANGNIVÅ

Målestokk	1 : 100
Format	A3
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	A.2R.02
Rev.	
Dato	11.07.2022
Tegnet	tan
Kontr.	Checker

Bekkelibakken 6, Oslo
tlf: 41665010
tor@arkitektor.no
2r ARKITEKTUR AS

06.09.2022 21:46:37

BRUKSENDRING OG FASADEENDRING - 1 ETG - 2022



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

MIMOUN YOUGIL
FJELLHUS ALLÉ 22 GNR/BNR 139/263 TOMT 718 m2

PLAN 1. ETASJE

Målestokk	1 : 100	Dato	11.07.2022
		Tegnet	tan
Format	A3	Kontr.	TAN
Prosjekt nr.			
Tegning nr.	A.2R.01	Rev.	

Bekkelibakken 6, Oslo
tlf: 41665010
tor@arkitektor.no
2r ARKITEKTUR AS

06.09.2022 21:46:28

TILBYGG UNDER BAKKEN OG VERANDA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

2R ARKITEKTUR AS
Bekkelibakken 6
0375 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.06.2023
	202212049 - 39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	FJELLHUS ALLÉ 22	Eiendom:	139/263/0/0
Tiltakshaver:	MIMOUN YOUGIL	Søker:	2R ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Fjellhus allé 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 09.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212049			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A.2R.09	02.12.2022	22/6
Plan 1. etasje	A.2R.01	02.12.2022	22/8
Plan 2. etasje - Inngangsnivå	A.2R.02	02.12.2022	22/9
Snitt A-A	A.2R.11	11.07.2022	22/10
Snitt B-B	A.2R.08	11.07.2022	22/11
Fasade mot sørvest	A.2R.03	11.07.2022	22/12
Fasade mot nordøst	A.2R.04	08.09.2022	22/13
Fasade mot sørøst	A.2R.05	11.07.2022	22/14
Fasade mot nordvest	A.2R.06	11.07.2022	22/15

Klagefristen er tre uker

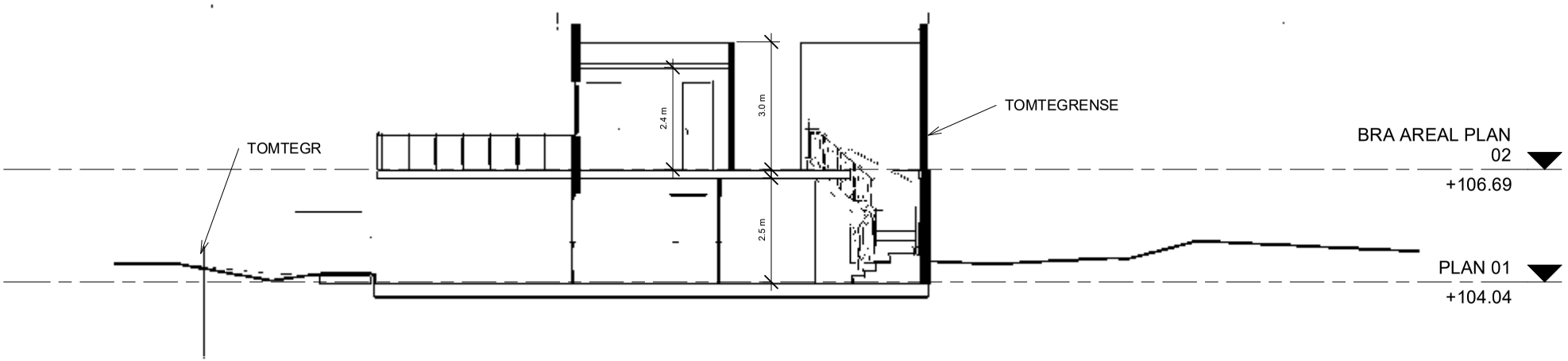
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
MIMOUN YOUGIL, Fjellhus allé 22, 0664 OSLO

TILBYGG UNDER BAKKEN OG VERANDA



TERRENGET ENDRES IKKE

SNITT A-A

1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
MIMOUN YOUGIL		Målestokk 1 : 100	Dato	11.07.2022	
			Tegnet	tan	
FJELLHUS ALLÉ 22 GNR/BNR 139/263 TOMT 718 m2		Format A3	Kontr.	TAN	
Snitt A-A		Prosjekt nr.			
		Tegning nr. A.2R.11			Rev.

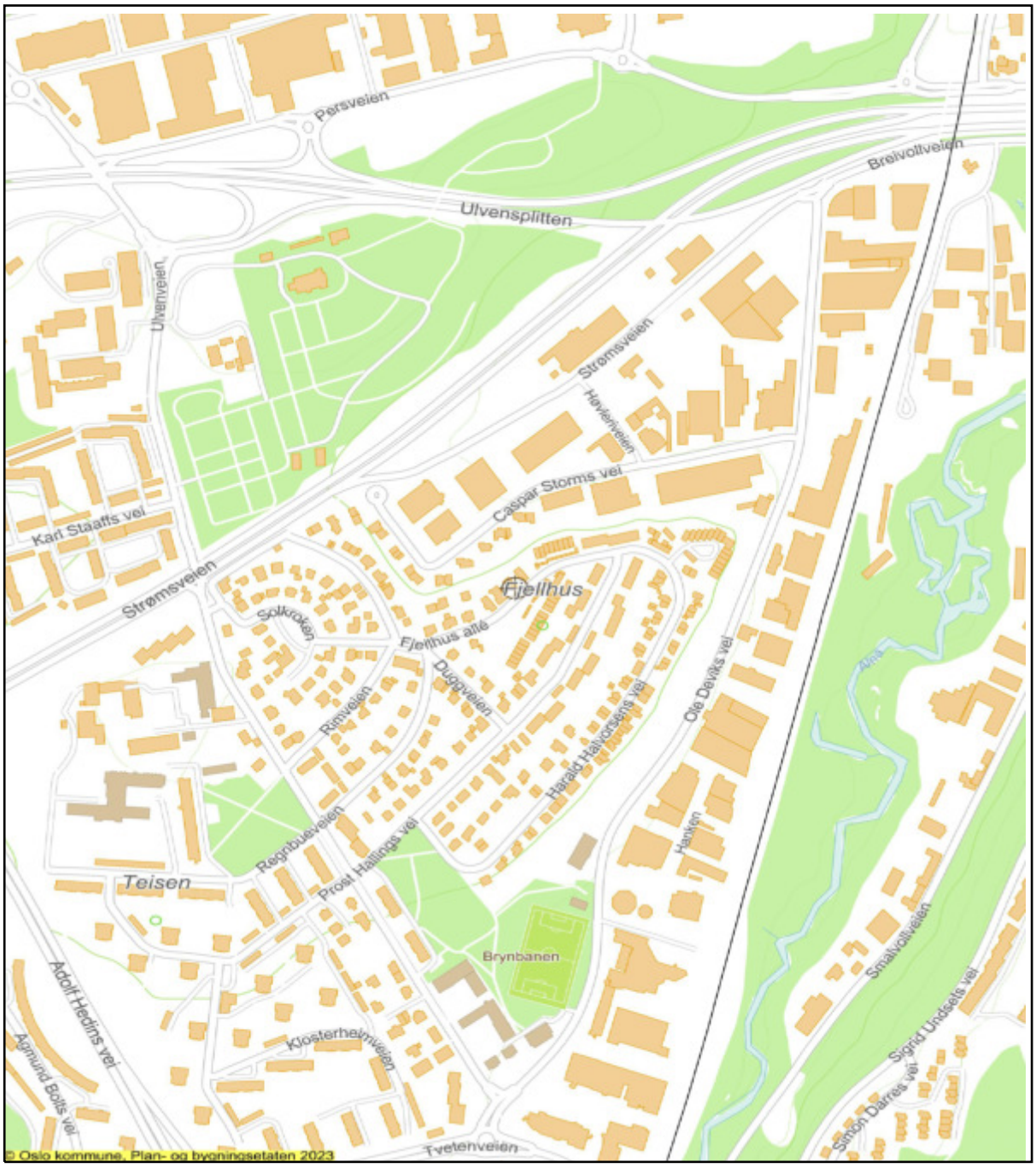
Bekkelibakken 6, Oslo
tlf: 41665010
tor@arkitektor.no
2r ARKITEKTUR AS

02.12.2022 15:25:30

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

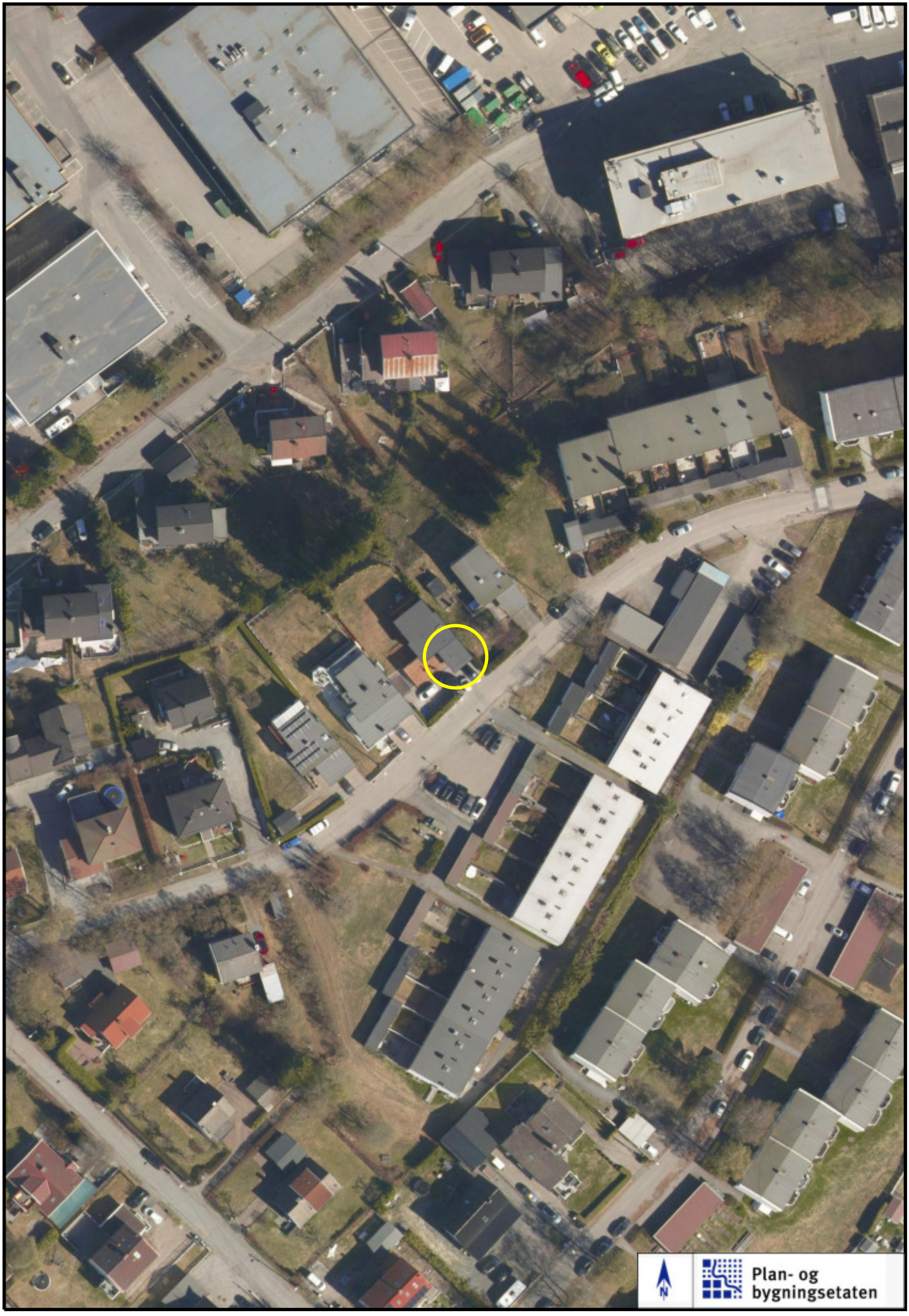
Adr.:	Fjellhus allé 22	Bydel :	ALNA
Gnr bnr :	139 / 263	Skolekrets (2020/2021):	BRYN



Dato: 22.05.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

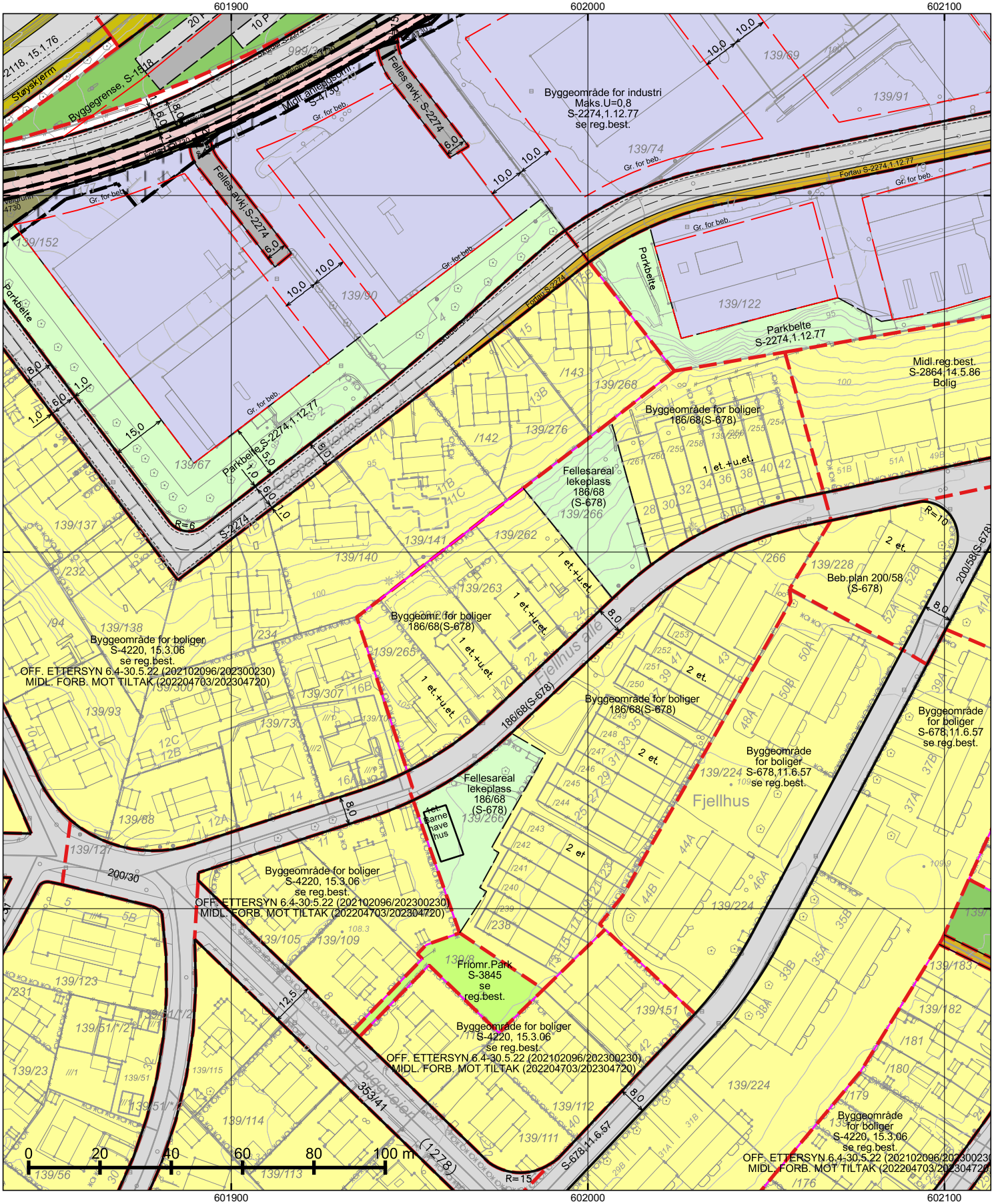
Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

ORTOFOTO_A4.PDF



Fjellhus allé 22 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.05.2024

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

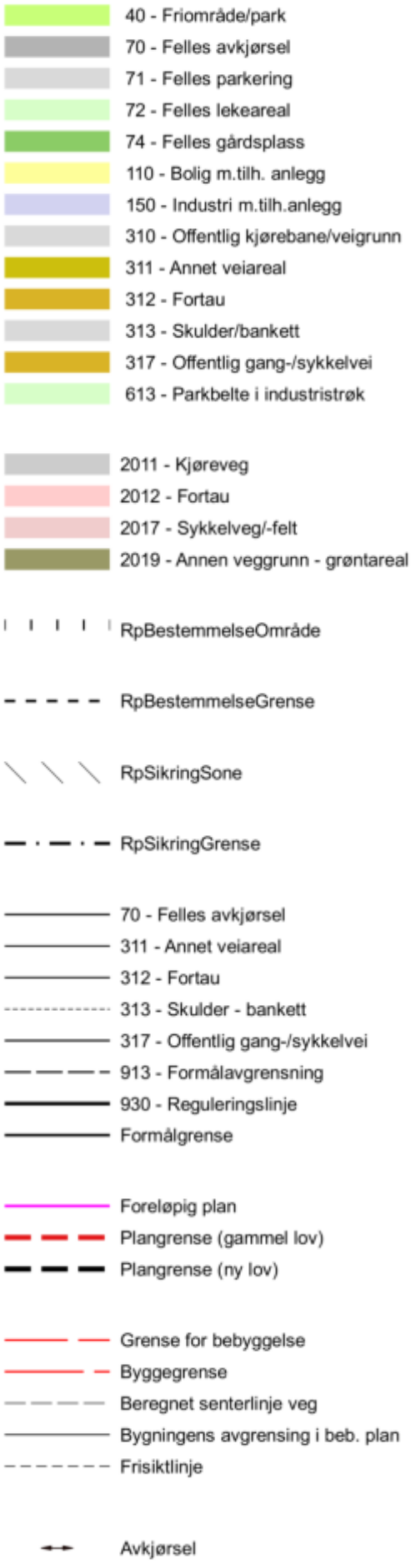
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

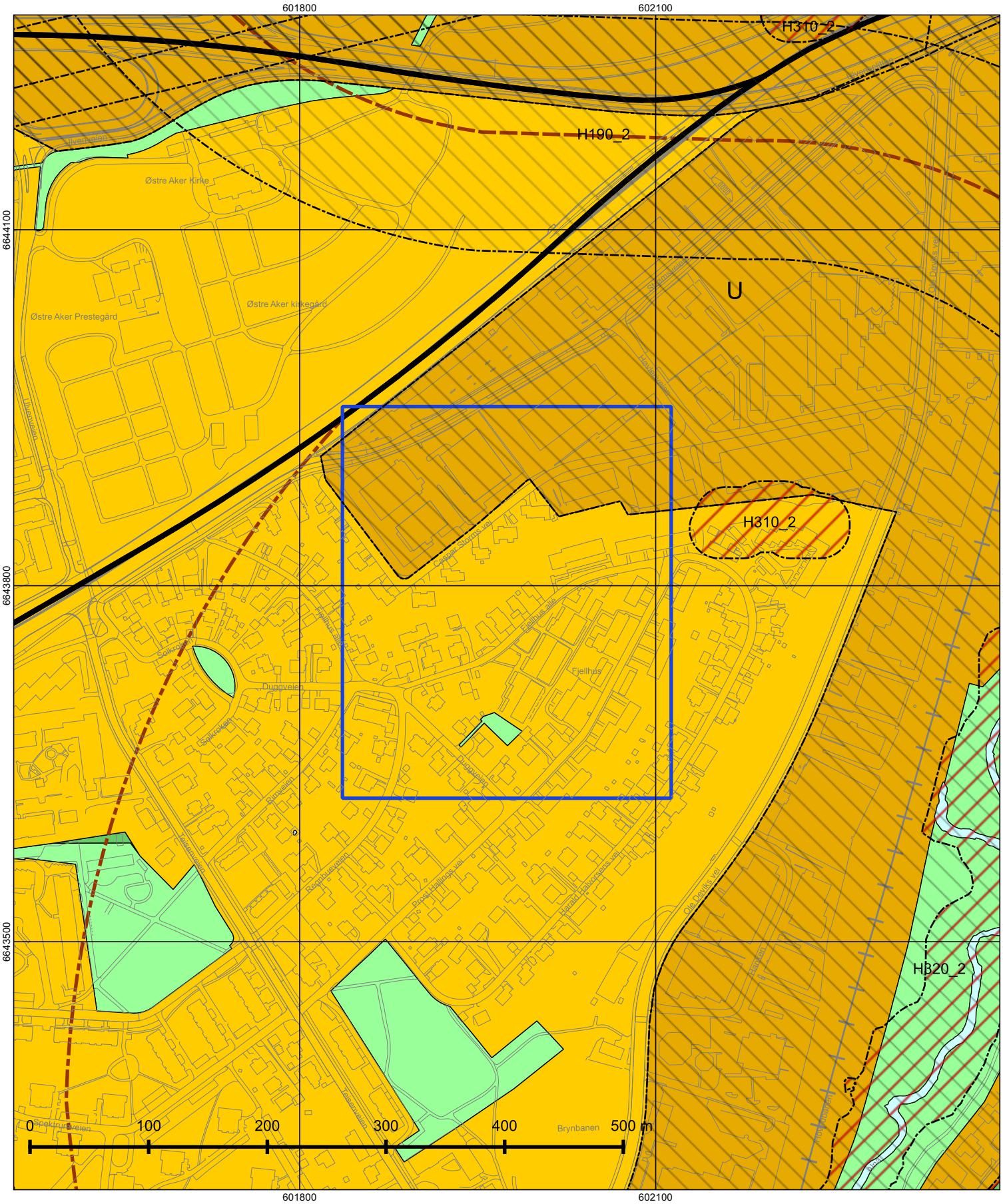
PlottID/Best.nr: 130868/ 86491604
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440
Adresse: FJELLHUS ALLÉ 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 139/263

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130868/86491604
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005440

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

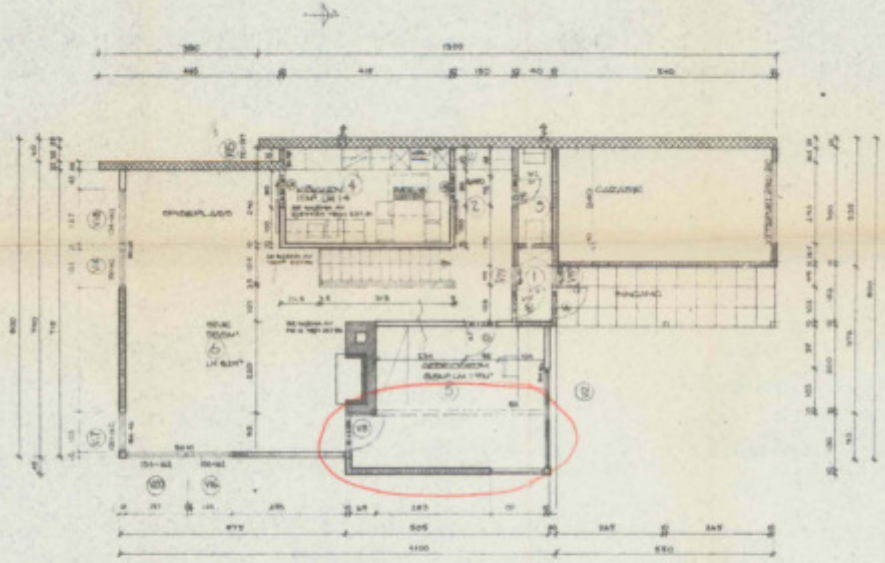
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

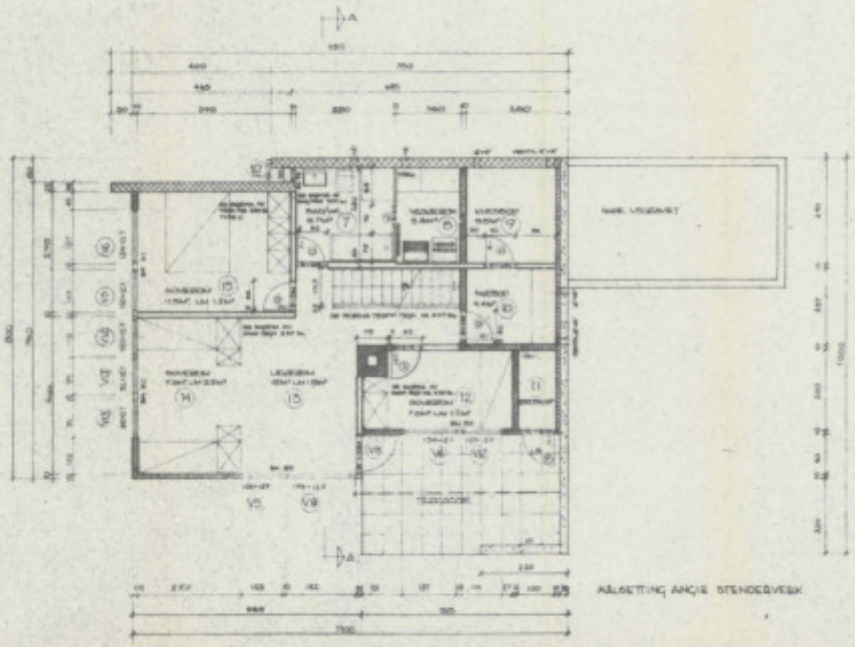
Tegnforklaring - kommuneplan



FJELLHUS ALLE 22 - TILBYGG - PLANER - 1977.PDF



PLAN 1 ETASJE

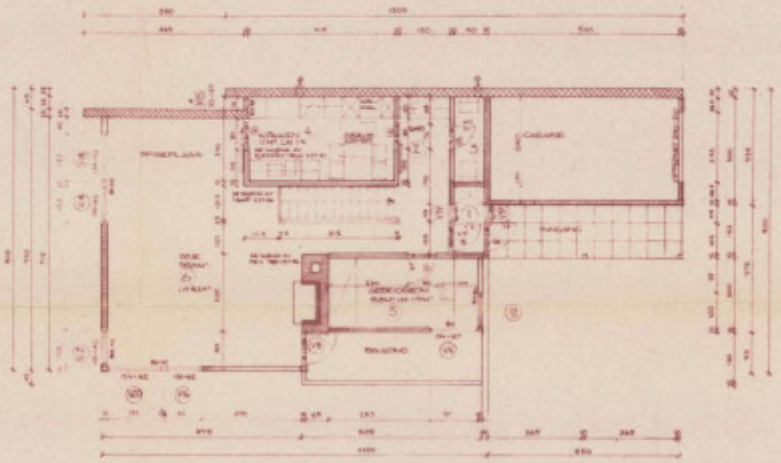


PLAN UNDERETASJE

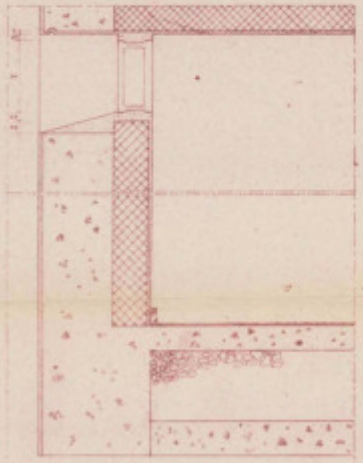
Brutto areal tillegg 7,6 m2
Netto arealøkning: 6,4 m2

GNR 159 BNR 1 FELLESHUS ØNDRE	MÅL 1:50	237 54
PLAN UNDERETASJE OG 1 ETASJE	5-6-69	
ENEBOLIG		

ENEBOLIG MED GARASJE - PLANER - 1970

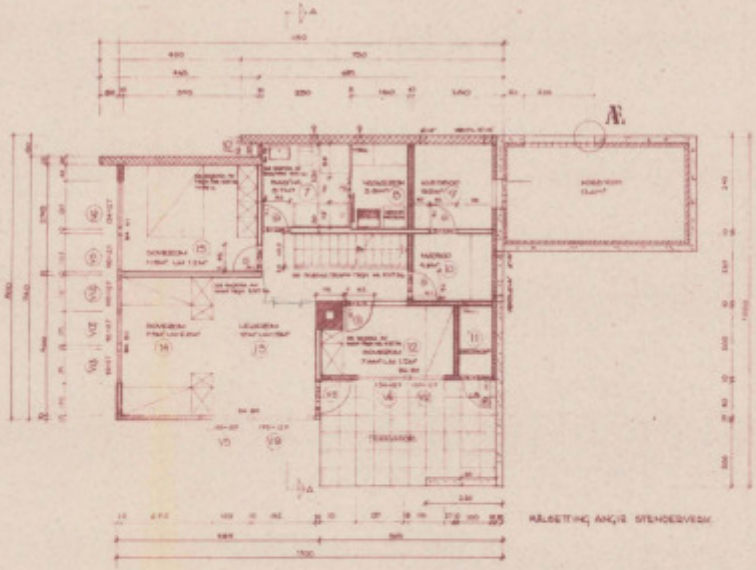


PLAN I ETASJE

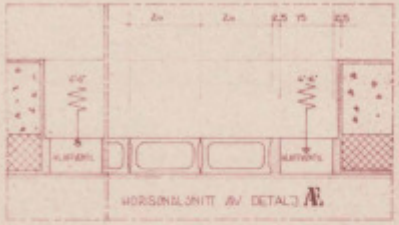


VERTIKALSNITT AV DETALJ Æ.

MÅL AV DETALJ Æ. 1:5



PLAN UNDERETASJE



HORISONTALSNITT AV DETALJ Æ.

GJELDER KUN ENEBOLIG TYPE 7C LEILIGHET NR. 28 06 26

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JAN 1972

ENEBOLIG			237/54 A

5

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
FJELLHUS ALLÉ 22

Dato: 22.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491604
7828963

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.139 BNR. 263

Vi viser til bestilling av 20240522 for FJELLHUS ALLÉ 22.

GNR. 139 BNR. 263

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1972.

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

718 m²

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

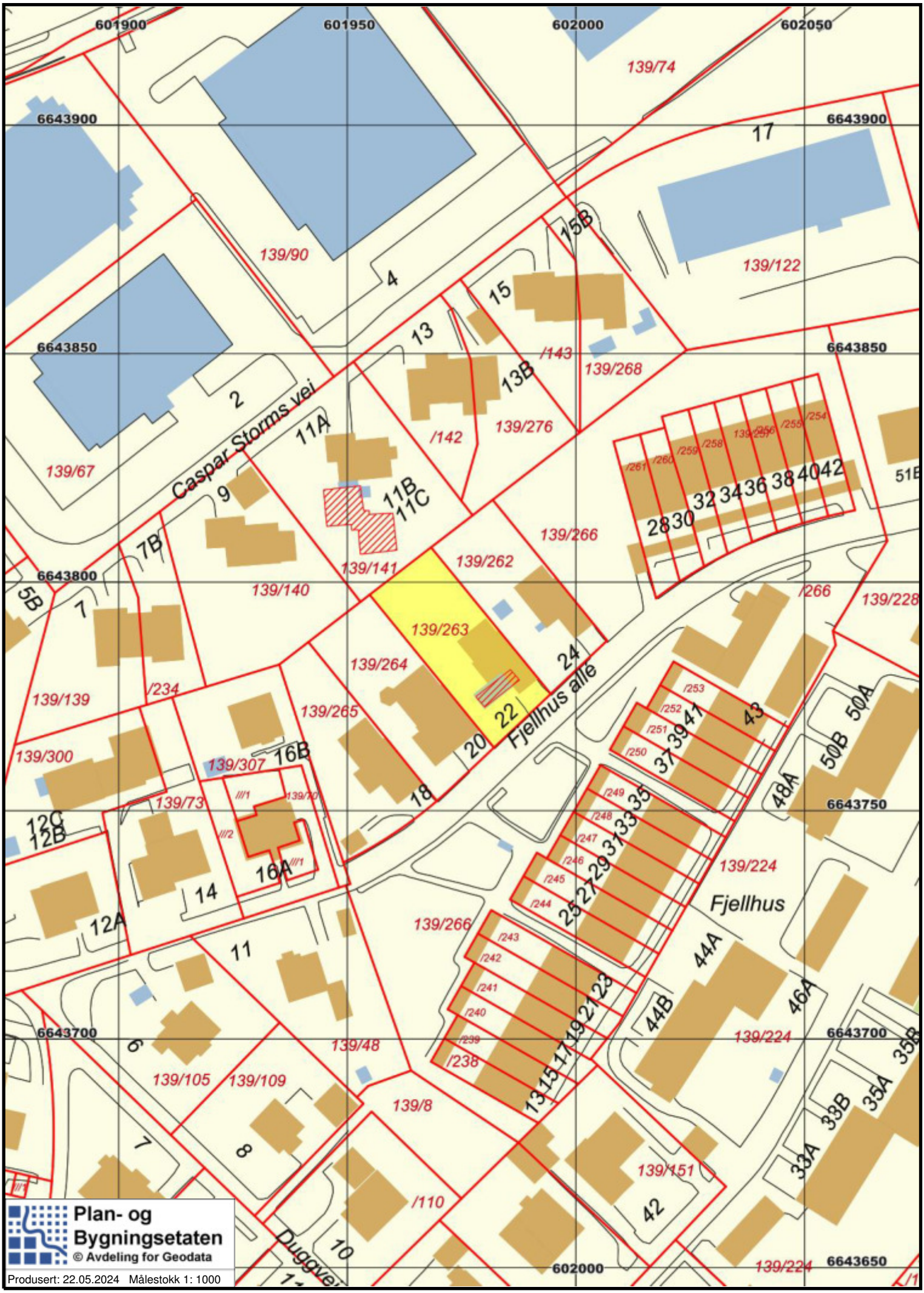
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601900
601950
602000
602050
6643900
6643850
6643800
6643750
6643700
6643650
139/74
139/90
139/122
139/268
139/276
139/142
139/143
139/67
139/141
139/140
139/262
139/263
139/264
139/265
139/266
139/139
139/300
139/307
139/73
139/224
139/48
139/105
139/109
139/8
139/151
139/228
/234
/110
Caspar Storms vei
Fjellhus alle
Fjellhus
Duggveien
2
4
7B
9
11A
11B
11C
13
13B
15
15B
17
5B
7
12C
12B
12A
14
16B
16A
18
20
22
24
11
6
8
10
42
43
44A
44B
46A
48A
50A
50B
51B
33A
33B
35A
35B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.05.2024 Målestokk 1: 1000


S-678

Oslo

18668

Gnr.139,bnr.1,Fjellhus Søndre.Regulerings- og bebyggelsesplan. Endring av stadfestet plan.

18668 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196803136

Vedtaksdato: 15.05.1968
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-678

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

BETINGELSER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fjellhus allé 22
Gnr. 139 Bnr. 263 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0187

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76

E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater