MÆLOSVINGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Ferdigattest Enebolig 1981
Ferdigattest Ventilasjonsanlegg 1978
Ferdigattest Innkledning balkong 1982
Ferdigattest Utvidelse av balkong 2022
Plantegninger Enebolig
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelse S-2078
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Mælosvingen 11, 1167 OSLO
OSLO kommune
gnr. 194, bnr. 761

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-2993 **Referansenummer:** YE1619

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

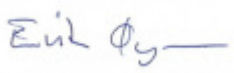
Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

• 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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkken fra 2014. Våtrom er fra byggeår. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (pvc- duk). Tekkingen fremstår som hel og uten skader. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket. Det er opplyst at taket er ca. 20 år gammelt. Gammelt sveiset belegg (papp) ligger under tekking.

Beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på gesimskanten rundt taket.

Veggkonstruksjon i bindingsverk og utvendig teglforblending.

Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er innebygget. Ingen synlige nedbøyninger eller synklige skader. Synlige luftespalter i takutspring. 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer i stuen. Vinduene er produsert i 2019 og 2020. Kjellerstue: Tre vinduer med isolerglass og blyglass i kjellerstuen. Vinduene er produsert i 1980. Spisestue og stue: Vinduer med isolerglass og blyglass. Vinduet er produsert i 1980. Bad oppe: Vindu med isolerglass og blyglass.

Nyere ytterdør oppe med glassfelt på hver side. Balkongdør (skyvedør) oppe fra 2021 med glassfelt. Tofløyet dør fra 2020 ut i hagen nede med glassfelt. U. etg.: Dør ut i terreng nede, profilert, eldre dør, sannsynligvis fra byggeår.

1 .etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Gulv i kompositttbord. Avrenning fra balkongen gjennom åpninger i dekket. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 19 m². Det er lys og markise på balkongen. U. etg.: Steinsatt gangareal og markterrasse under balkongen på ca. 39 m². Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

Støpt utetrapp ned til u. etg. med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett, vegg til vegg tepper. Veggflater: Malte flater, strie, malt panel og mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler på kjøkkenet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.
Vindfang: 3- stavs parkett.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i kjellerstuen.

Det er opplyst at det er utført måling av radon og at det er montert radonavsug i 2016 som følge av forhøyede måleverdier. Det er ikke fremlagt målerapport på radonforekomst.

Peis i kjellerstuen og i stuen oppe. Peisplater i stein/flis. Sotluke lokalisert i u. etg. Pipeløpet i tegl. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på pipen (på taket). Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ildstedene fungerer som de skal.

Hulltaking i u. etg. er ikke fysisk utført. Dette begrunnes med at relativt mye av grunnmuren er direkte tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster. I tillegg er det utført fuktmåling med pigger i fotlist under trappen i kjellerstuen. Det er ikke avdekket unormale verdier på fuktsøk eller fuktmåling. Været på befaringen er tørt og mildt vintervær.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Profilerte innerdører med terskler. Tofløyet dør med glassfelt i vindfanget. Glassdør i kjellerstuen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i baderomsgulvene og gulvet i kjellerstuen, samt del av utspring mellom stue og spisestue. Peis i to etasjer. Varmepumpe i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Ukjent membranløsning. Det er ikke synlig membranløsning nede i sluket. Sluk og membranløsning er over forventet levetid. Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk på flere år og kun benyttet som toalett.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende entré. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Eier opplyser at badet (dusjen) ikke har vært i bruk på flere år.

Bad u. etg.:

Flislagt bad med badekar med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og bidé. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. (1978).

Enkelte mindre skader i emaljen på fliser. Eldre flater.

Ukjent membranløsning. Det kan ikke utelukkes at det mangler membranløsning. Sluk og eventuelt membranløsning er over forventet levetid.

Beskrivelse av eiendommen

Det er murvegg mellom vaskerom og bad. Det er mot murveggen det er er en viss fuktbelastning ved dusjing. Det er fysisk mulig å ta hull andre steder hvor det ikke er mur, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er rør eller fuktbelastning andre steder enn i dusjsonen. Det er utført fuktsøk direkte på flater uten å avdekke unormale verdier.

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Det er montert dusj i rommet. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet inne i dusjen. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Vaskerommet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i kanal, overstrømming under døren og friskluftsventil i yttervegg.

Ukjent membranløsning. Det er ikke synlig membranløsning nede i sluket. Sluk og membranløsning er over forventet levetid. Oppsprukne fliser og flisfuger.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalett. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Gjelder alle våtrom: Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad). Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter og integrerte håndtak. Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014 på samsvarserklæringer fra elektriker.

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM Gå til side

Wc med fliser på gulvet, tapet på veggflater og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Avtrekksventil med naturlig avtrekk fra wc. Overstrømming under døren for tilluft.

Badstue med ovn fra Bahco. Rommet er ventilert med friskluftsventil og avtrekksventil koblet til kanal. Innredning og ovn fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør: Kobberrør synlig på vegg i vaskerommet. Inntaksrør med hovedstoppekran og reduksjonsventil. Ny stoppekran (2025) under utslagsvasken. Kobberrør med plastkappe i benkeskapet på kjøkkenet. Det er stoppekran på røret i benkeskapet. Anlegget i stor grad skjult i konstruksjonen. Det er utekran.

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i soverommene nede. Friskluftsventiler i bod, badstue, bad og vaskerom nede. Avtrekksventiler på toalettet, badet, badstuen og på vaskerommet. Kjellerstuen har ikke ventiler. 1. etg.: Avtrekksventil og ventilator på kjøkkenet. Friskluftsventil og avtrekksventil på badet.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen er i drift på befaringen.

Varmtvannsbereder på ca. 287 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 15 kurser. Hovedsikring på 63 A. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2023.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge byggesak.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig enkelte steder. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur er beskrevet som 20 cm. betong pluss 10 cm. lettbetong i byggesaken. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, steinsatte gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc. Anlegg er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

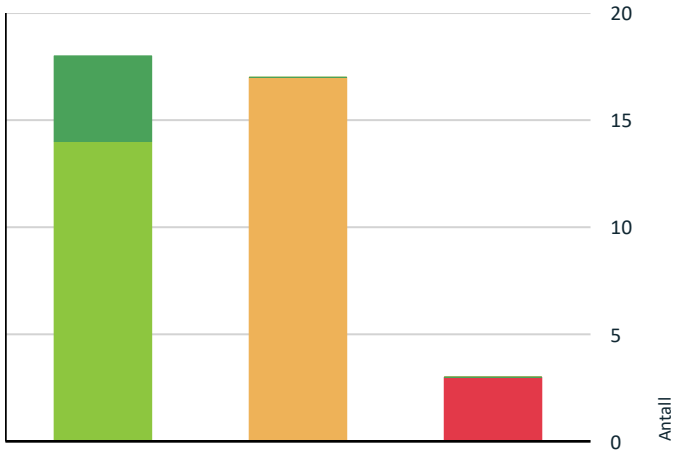
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjerekke

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, tepper, panel, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkken fra 2014. Våtrom er fra byggeår. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2022	Utvidelse av balkong	Saksnummer 202213407 i kommunens byggesaksarkiv.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset banebelegg (pvc- duk). Tekkingen fremstår som hel og uten skader. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket. Det er opplyst at taket er ca. 20 år gammelt. Gammelt sveiset belegg (papp) ligger under tekking.



Oversiktsbilde.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på gesimskanten rundt taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avflasset beslag på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avflassingen har liten praktisk betydning på nåværende stadie, men over tid vil beslaget ruste. På generelt grunnlag bør tak og beslag vurderes hvert år, gjerne etter snøsmelting og også etter løvfall på høsten. Ved rust og eller andre skader, kontakt blikkenslager.

Det er opplyst at beslaget skal males før salg.



Avflasset beslag på pipen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon i bindingsverk, 10 cm. isolasjon (ref. byggesak) og utvendig teglforblending. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.

Noen mindre avskallinger på enkeltstein forekommer, men skjønnsmessig vurdert som ganske normalt omfang vurdert opp mot alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er innebygget. Ingen synlige nedbøyninger eller synklige skader. Synlige luftespalter i takutspring.

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvinduer i stuen. Utvendig screens på vinduene på ett soverom nede og på stuevinduene oppe. Ett smalt vindu oppe har ikke screens. Vinduene er produsert i 2019 og 2020.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Kjellerstue: Tre vinduer med isolerglass og blyglass i kjellerstuen. Vinduene er produsert i 1980. Spisestue og stue: Vinduer med isolerglass og blyglass. Vinduet er produsert i 1980. Bad oppe: Vindu med isolerglass og blyglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer. Bruksslitasje. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne. Dette skyldes sannsynligvis at vinduene ikke har vært i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette.

TG 1 Dører

Nyere ytterdør oppe med glassfelt på hver side. Balkongdør (skyvedør) oppe fra 2021 med glassfelt. Tofløyet dør fra 2020 ut i hagen nede med glassfelt.

TG 2 Dører - 2

U. etg.: Dør ut i terreng nede, profilert, eldre dør, sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren nærmer seg bytte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 .etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Gulv i kompositttbord. Avrenning fra balkongen gjennom åpninger i dekket. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 19 m². Det er lys og markise på balkongen.

U. etg.: Steinsatt markterrasse og gangareal under balkongen på ca. 39 m².

Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. I dette tilfellet skal rekkverk være på 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør heves av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt utetrapp ned til u. etg. med skifer. Det er håndløper på en side av trappen.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det ingen store skader i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakt murermester for vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett, vegg til vegg tepper. Veggflater: Malte flater, strie, malt panel og mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler på kjøkkenet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Vindfang: 3- stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksmerker i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.



En mindre skade i parketten rett innenfor ytterdøren.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

Det er opplyst at det er utført måling av radon og at det er montert radonavsug i 2016 som følge av forhøyede måleverdier. Det er ikke fremlagt målerapport på radonforekomst.

I henhold til gjeldende regler for denne type rapporter skal manglende dokumentasjon vurderes som avvik selv om det er opplyst at måleverdier er innenfor tiltaksgrensen.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Peis i kjellerstuen og i stuen oppe. Peisplater i stein/flis. Sotluke lokalisert i u. etg. Pipeløpet i tegl. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på pipen (på taket).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ildstedene fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i u. etg. er ikke fysisk utført. Dette begrunnes med at relativt mye av grunnmuren er direkte tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster. I tillegg er det utført fuktmåling med pigger i fotlist under trappen i kjellerstuen. Det er ikke avdekket unormale verdier på fuktsøk eller fuktmåling. Været på befaringen er tørt og mildt vintervær.

Kjellerrom/u. etg. er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Tofløyet dør med glassfelt i vindfanget. Glassdør i kjellerstuen.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i baderomsgulvene og gulvet i kjellerstuen, samt del av utspring mellom stue og spisestue. Peis i to etasjer. Varmepumpe i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling, overstrømming under døren og spalteventil i vinduet.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Ukjent membranløsning. Det er ikke synlig membranløsning nede i sluket. Sluk og membranløsning er over forventet levetid. Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk på flere år og kun benyttet som toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende entré. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Eier opplyser at badet (dusj) ikke har vært i bruk på flere år.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med badekar med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og bidé. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. (1978).

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Enkelte mindre skader i emaljen på fliser. Eldre flater.

Ukjent membranløsning. Det kan ikke utelukkes at det mangler membranløsning. Sluk og eventuelt membranløsning er over forventet levetid.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk halvveis under badekaret.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murvegg mellom vaskerom og bad. Det er mot murveggen det er er en viss fuktbelastning ved dusjing. Det er fysisk mulig å ta hull andre steder hvor det ikke er mur, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er rør eller fuktbelastning andre steder enn i dusjsonen. Det er utført fuktsøk direkte på flater uten å avdekke unormale verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Det er montert dusj i rommet. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet inne i dusjen. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Vaskerommet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i kanal, overstrømming under døren og friskluftsventil i yttervegg.

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Ukjent membranløsning. Det er ikke synlig membranløsning nede i sluket. Sluk og membranløsning er over forventet levetid. Oppsprukne fliser og flisfuger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

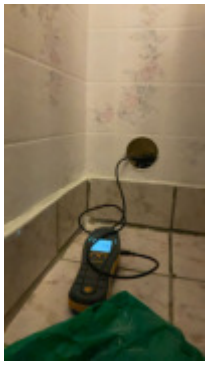


Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalett. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte fronter og integrerte håndtak. Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014 på samsvarserklæringer fra elektriker.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Datert samsvarseklæring fra elektriker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med fliser på gulvet, tapet på veggflater og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Avtrekksventil med naturlig avtrekk fra wc. Overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Montere vifteavtrekk.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med ovn fra Bahco. Rommet er ventilert med friskluftsventil og avtrekksventil koblet til kanal. Innredning og ovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre konstruksjon og ovn. Det mangler et par knotter på betjeningsdisplayet til ovnen. Ovnen er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Feil kan lettere oppstå på eldre anlegg enn på nye. Som et minimum anbefales service på ovnen hvis mulig. Kontakt ovnsleverandør for vurdering. Det er gjort et enkelt søk på nett etter Bahco badstuovn uten å få treff. Det er derfor sannsynlig at produsenten ikke lenger finnes.

Tilstandsrapport



Knott mangler på den øverste dreiebryteren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør: Kobberrør synlig på vegg i vaskerommet. Inntaksrør med hovedstoppekran og reduksjonsventil. Kobberrør med plastkappe i benkeskapet på kjøkkenet. Det er stoppekran på røret i benkeskapet. Anlegget i stor grad skjult i konstruksjonen. Det er utekran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i soverommene nede. Friskluftsventiler i bod, badstue, bad og vaskerom nede. Avtrekksventiler på toalettet, badet, badstuen og på vaskerommet. Kjellerstuen har ikke ventiler. 1. etg.: Avtrekksventil og ventilator på kjøkkenet. Friskluftsventil og avtrekksventil på badet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder stue og kjellerstue som ikke er ventilert utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen er i drift på befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 287 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 15 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2023. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det ligger flere samsvarserklæringer i sikringsskapet. I erklæringene står at innmat i sikringsskapet er byttet, regulator på vifte på pipe er byttet, rehab. kjøkken (2014), montering av stikk, opplegg for utv. screens, montering av billader, kobling av varmepumpe, rep. av varmekabel bad 1. etg.

Inntak og sikringsskap

3. 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

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i følge byggesak.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig enkelte steder. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er beskrevet som 20 cm. betong pluss 10 cm. lettbetong i byggesaken. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, steinsatte gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc. Anlegg er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasjerekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**

Standard
Egen garasje i garasjerekke med leddport og fjernbetjening. Det er elbillader i garasjen.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

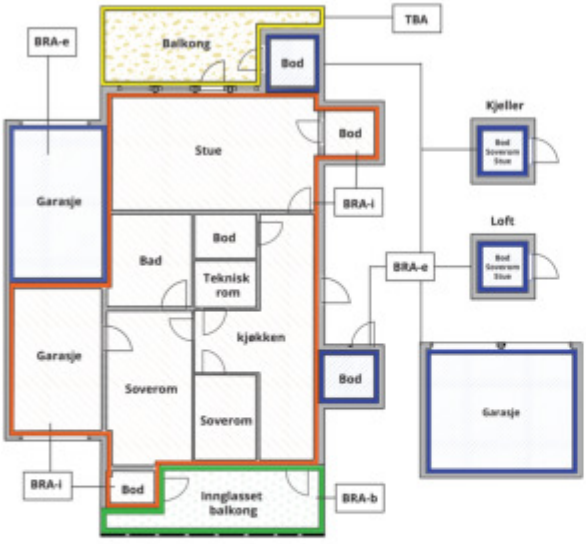
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	98			98	39
1. etasje	105	8		113	19
SUM	**203**	**8**			**58**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, bod, 3 soverom, toalettrom, badstue, stue, vaskerom		
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, vindfang, spisestue, garderobe	bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Balkong utvidet og oppgradert i 2022. Nye vinduer i 2020. Utbedret stoppekran i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasjerekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		12		12	
SUM		**12**			

SUM BRA	12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Maks kjørehøyde er ca. 204 cm. Maks kjørebredde er ca. 260 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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	194	17
Garasjerekke	0	0

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Bjørnar Tinnesand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	761		0	543.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mælosvingen 11

Hjemmelshaver
Tinnesand Bjørnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ljan i Oslo. Kort vei til fjorden, friområder, Sæter Torg med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med tog og buss. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2078.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	05.03.2025	
3	07.03.2025	
4	07.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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

iVerdi AS, 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/YE1619

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38240509

Selger 1 navn
Bjørnar Tinnesand

Gateadresse
Mælosvingen 11

Poststed	Postnr
Oslo	1167

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 46

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 3254481

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

Document reference: 38240509

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidelse av og legging av nytt verandagulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se ovenfor

Document reference: 38240509

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ov Plan- og bygningsetaten 10.11.2022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtrekksvifte installert

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 25 000

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: IF-boligsjekk og taksering av boligen i 1992

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veien Mælosvingen, garasjebygg og to gressplener er sameiet med Mælovingen 1-9

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240509

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240509

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Tinnesand	306f2573d3ba436940f9713fd6626b9993a2b1db	17.02.2025 14:34:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38240509

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

FERDIGATTEST
ENEBOLIG 1981

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 115060

SO/GS

KOPI

Oslo, den 23.3.1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.194,bnr.761, Mælosvingen 11, Oslo 11

Journalnr.
76/1957

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.3.1981

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Bjørn Tinnesand, Mælosvingen 11, Oslo 11

Byggemelder
Ark. Herman R. Riseng, Storgaten 3, Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. John Kjærnli, Per L. Lund, Nordstrandveien 28 a, Oslo 11

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

Svein Oddby

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. ANDVORD. 4000.

FERDIGATTEST VENTILASJONSANLE GG 1978

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg Hovedsak 76/1957

Arbeidssted		Matr.nr.	J.nr.
Mælosvingen	Hus B I	Gnr.194 Bnr.4 av bnr.25	78/543

Byggherre

Entreprenørfa.
Per L.Lund A/S,
Boks 68, Nordstrandshøgda,

Oslo 11.

xxxxxxxx byggemelder

Ing.Jon Utheim A/S,
Boks 3,

1342 Jar.

OF/TL

Dato

8.november 1978

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST
INNKLEDNING
BALKONG 1982

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innkledning balkong i 1. etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mælosvingen 11	Gnr.194,bnr.761	80/2718

Byggherre

Bjørnar Tinnesand
Mælosvingen 11

OSLO 11
OF/LH

Ansvarshavende

Dato 4. august 1982

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

FORBEHOLD:

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST UTVIDELSE AV BALKONG 2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LAURITZEN ARKITEKTUR
c/o Monica Lauritzen Bryggeveien 78C
3470 SLEMMESTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2022
	202213407 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	MÆLOSVINGEN 11	Eiendom:	194/761/0/0
Tiltakshaver:	BJØRNAR TINNESAND	Søker:	LAURITZEN ARKITEKTUR
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

Ferdigattest - Mælosvingen 11

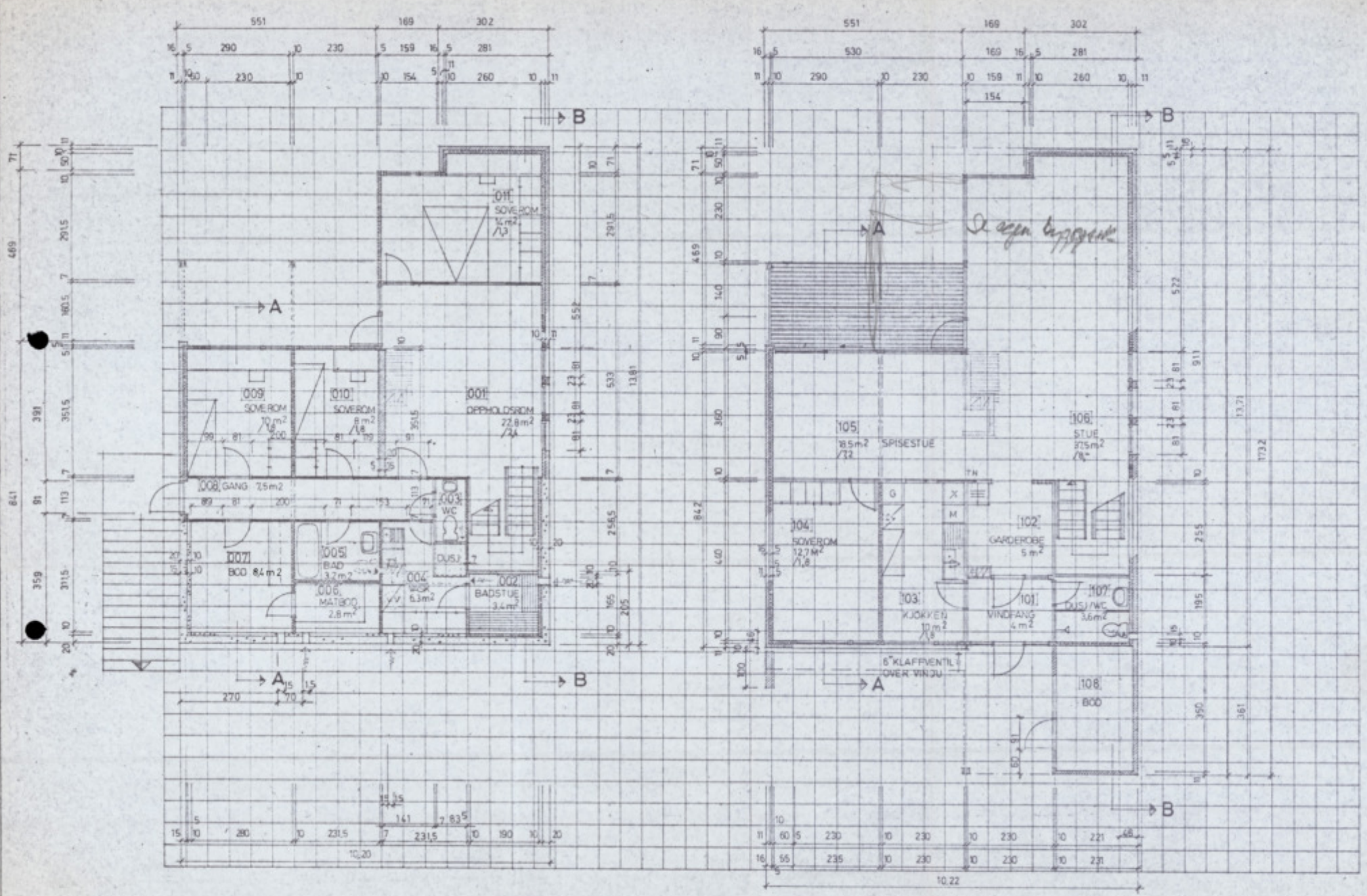
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av balkong, mottatt 09.11.2022.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213407			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1	A-200	25.08.2022	1/15
Snitt A	A-300	25.08.2022	1/16
Fasade syd	A-500	25.08.2022	1/18
Fasade vest	A-600	25.08.2022	1/19
Fasade øst	A-700	25.08.2022	1/20
Situasjonsplan		17.10.2022	6/2

PLANTEGNINGER ENEBOLIG

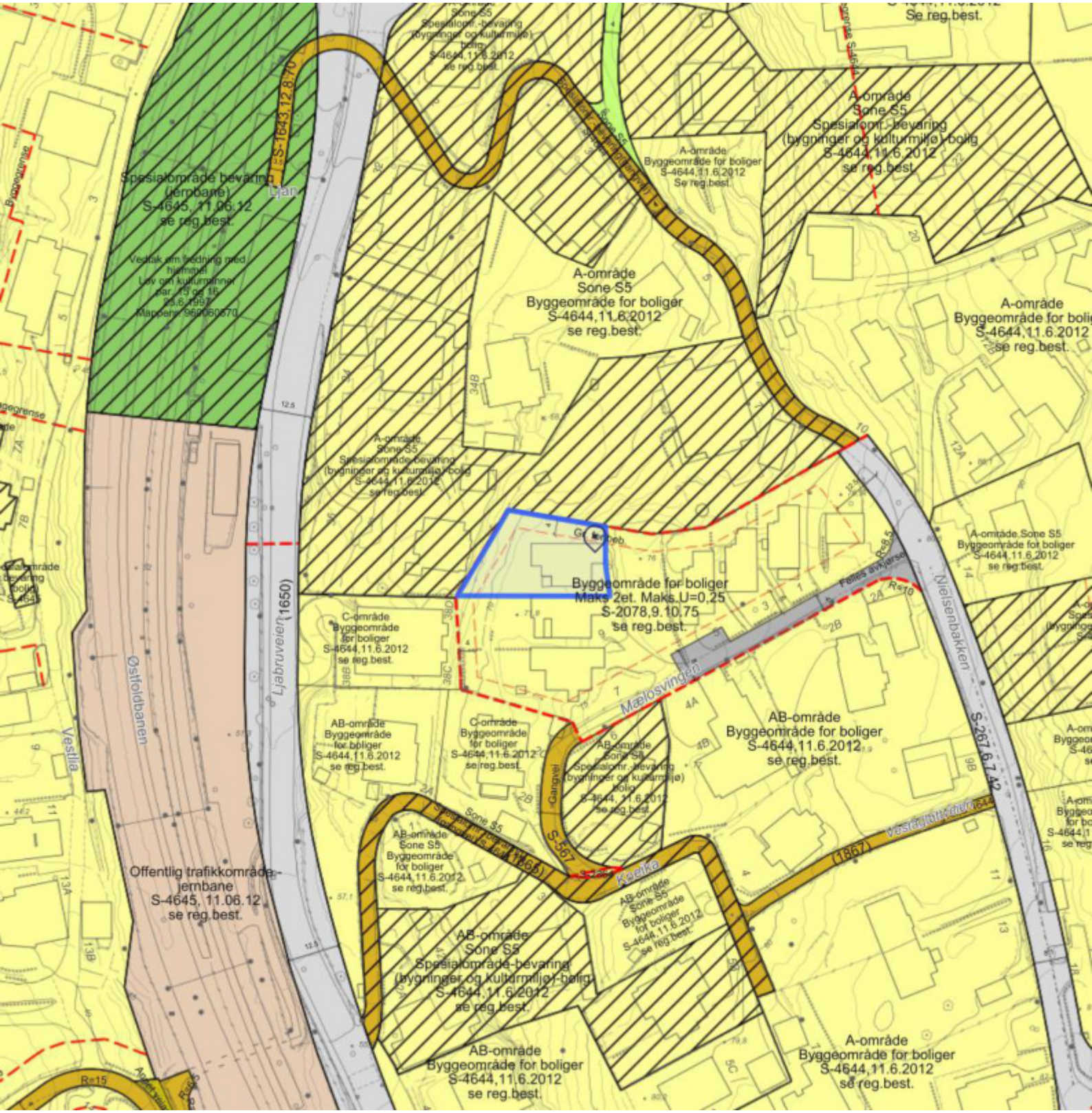


PLAN AV UNDERETG.

PLAN AV 1. ETG.

MÆLOSVINGEN	
PLANER	
MÅL: 1:100	
DATO: 10.6.76	
10131 BI	

REGULERINGSKART


Byggeområde for boliger
Maks 2et. Maks.U=0,25
S-2078,9.10.75
se reg.best.
A-område
Sone S5
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
A-område
Sone S5
Spesialområde bevaring
(bygninger og kulturmiljø) bolig
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(jernbane)
S-4645, 11.06.12
se reg.best.
Offentlig trafikkområde-
jernbane
S-4645, 11.06.12
se reg.best.
AB-område
Byggeområde
for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
AB-område
Sone S5
Spesialområde-bevaring
(bygninger og kulturmiljø)-bolig
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
C-område
Byggeområde
for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
Ljabruveien (1650)
Østfoldbanen
Vestlia
Nielsenbakken
Mælosvingen
Gangvei
Kjerka
Fellesavkjørsel
Vestfoldbanen (1644)
S-1643,12.8.10
S-267,6,7,42
S-567
(1667)
(1666)

REGULERINGSBESTEMMELSE S-2078

Oslo

S-2078

Endret reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for 194/4,Ljan. Byggeområde for boliger med felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 09.10.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501329
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 194, BNR. 4, LJAN, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED FELLES AVKJØRSEL, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2. Eiendommen kan bebygges med inntil 7 boliger. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer der terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier det. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25.

§ 3. Det skal på eiendommen være inntil 11 biloppstillingsplasser.

§ 4. Eksisterende trær bør i størst mulig grad søkes bevart. Nødvendige sikringstiltak bør foretas før byggearbeidene igangsettes.

§ 5. Det skal legges fram plan for den ubebygde del av tomten i samsvar med vedtekt til bygningslovenes paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune. Areal avsatt til lek skal være opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

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:
Mælosvingen 11
Gnr. 194 Bnr. 761 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0509

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 88 15 37

E-post: rita.josefsen@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