HØYENHALLVEIEN 98

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
Ferdigattest og byggetegninger
Info, møter, regler: huseierforening
Reguleringskart & arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302240267

Adresse	Høyenhallveien 98		
Postnummer	0678	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2004	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	20år6mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind Forsikring AS	**Polise/avtalenr.**	30952520
Selger1fornavn	Kristian Johan	**Selger1etternavn**	Skyberg
Selger2fornavn	Sidsel Anita	**Selger2etternavn**	Eriksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Comfort Bryn AS; Bademiljø-Experten AS;

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny varmtvannsbereder februar 2012 (C B); Ny baderomsinnredning desember 2014 (B-E)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 10.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: For noen år siden ble skjeggkre observert i første etasje. Det ble satt ut feller med åte. Ikke observert på en god stund.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Takfornying AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Vasking av tak og impregnering av takstein. Utført september 2023.

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

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

Firmanavn: Elektriker'n Madsen 2009; Smart Elektro 2020; Oslo Elektriske AS 2023; Grønn Elektro 2024

Redegjør for hva som er gjort og når: El. arbeid ifm nytt kjøkken 2009 (E M); Kontroll og skifte av sikring 2023 (O E); Skifte dimmer 2024(G E)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det foreligger samsvarserklæring for ovennevnte arbeid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 2014 Infratek ElsikkerhetAS. Kontroll, utbedring av mangler og avsluttet tilsynssak.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Ladeboks på dedikert parkeringsplass i fellesgarasje. Montert av Smart Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 10.09.2024

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen kjeller/underetasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Loft bygget ut 1990

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Byggesak hos Oslo kommune

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se kommentar angående egen bolig.

Tilleggskommentar

Nytt gulv er lagt i stue etter at et rør sprang lekk fra toalett i 2009. Liten skade, da vannet ble stoppet raskt. Alt arbeid utført av faglært, forsikringssak.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Verified by SIGNICAT 10.09.2024

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Eriksen, Sidsel Anita

Signert av

Skyberg, Kristian Johan

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
10.09.2024

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HØYENHALLVEIEN 98

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.09.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høyenhallveien 98, 0678 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 148 BNR 486 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	68 898
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	127 m²
BRA	133 m²
Tomt	204 m²
Byggeår	1988

Fellesutgifter	1 700
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

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

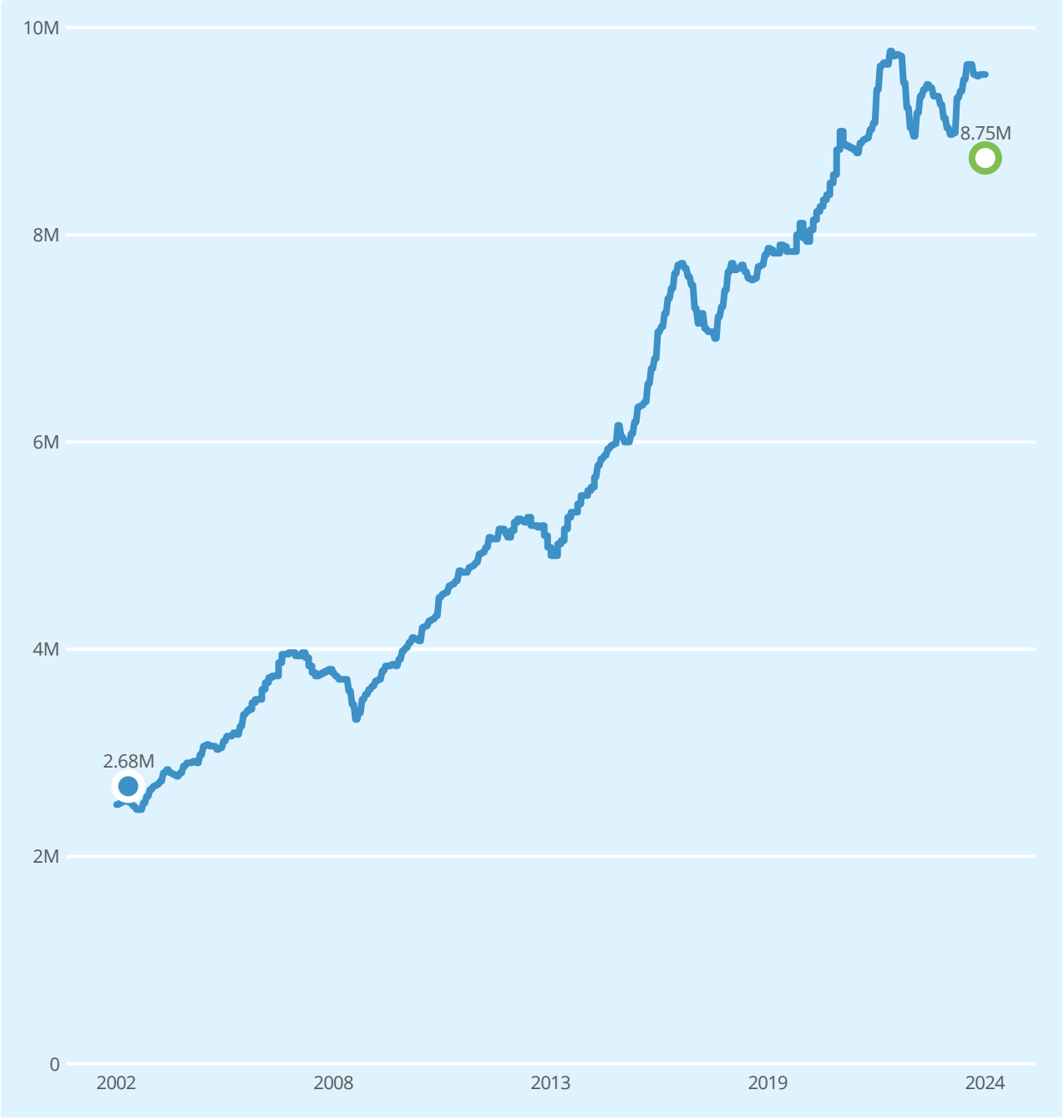
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høyenhallveien 105 123 m² 1988 201 m² 3 sov	27.04.2021	8 000 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**73 171**
2 Høyenhallveien 49 105 m² 1988 203 m² 3 sov	05.05.2020	7 200 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**72 381**
3 Høyenhallveien 108 123 m² 1988 245 m² 3 sov	25.06.2024	8 700 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**66 667**
4 Høyenhallveien 109 128 m² 1988 262 m² 3 sov	20.04.2024	9 200 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**78 125**

I særdeles barnevennlige, idylliske og etterspurte omgivelser på Høyenhall ligger det nå et velholdt og innholdsrikt rekkehus og venter på nye eiere. Her bor man i nærhet til skole, idrettsanlegg, lekeplasser og barnehager, og det er kort vei til populære turområder. Eiendommen kan videre skilte med en koselig hage, en solrik terrasse og en lun velkomstterrasse, og bilen parkeres på egen plass med lader i felles garasjeanlegg

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.10.2003	04.11.2003	19.03.2004	2 680 000	2 680 000	-	2 680 000

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

14
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

28
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Høyenhallveien 98, 0678 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 486

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 10.09.2024 **Rapportdato:** 15.09.2024 **Oppdragsnr.:** 12699-1879 **Referansenummer:** LQ1270

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Rekkehus - Byggeår: 1988

Gå til side

UTVENDIG

Rekkehus over tre plan inkludert loft.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak er fornyet i 2023.
Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Isolert rom bak knevegger.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Loftvinduer.
Inngangsdør med glassfelt. 2023.
Dobbel balkongdør med glass.
Terrasse med adkomst fra stue. Belysning og stikk på vegg samt utekran. Videre adkomst til hageflekk.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av gulv med parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

- Nyere parkett og fornyinger av vegger/himling ved hall i 2009 grunnet lekkasje fra vannrør 1. etasje. Alt arbeid utført fagfolk, sak via forsikring.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue 1. etasje cirka 5-10mm, lokalt noe knirk i stuen. To Soverom ble kontrollert med ca 10mm skjevheter avdekket. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radon eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut boligen din er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Boligen har elementpipe. Ildsted i stuen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Glassdør fra entre. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Gå til side

VÅTROM

Rom med sluk / vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med utslagsvask og ett-greps blandebatteri, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet ikke har noen dusjsone med direkte vannbelastning.

Bad
Flislagt baderom med gulvvarme. Badet inneholder badekar, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg og belysning.
Fall på 05cm til sluk.

Nyere innredning ble montert i 2014.
Hulltaking ble foretatt og måling etter fukt i stender ble utført. Ingen utslag på befaringen.
Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Panelovn på vegg. Utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk med himling.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røropplegg av plast og kobber. Skjult anlegg på bad og vaskerom. Utekran ved terrasser.
Stoppekran er lokalisert i entré via luke.
Det er avløpsrør av plast. Sees bak luke i entré.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg.
Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble montert 2012. Plassert på vaskerom.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og entré (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
El- tilsyn i 2014 avsluttet sak.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

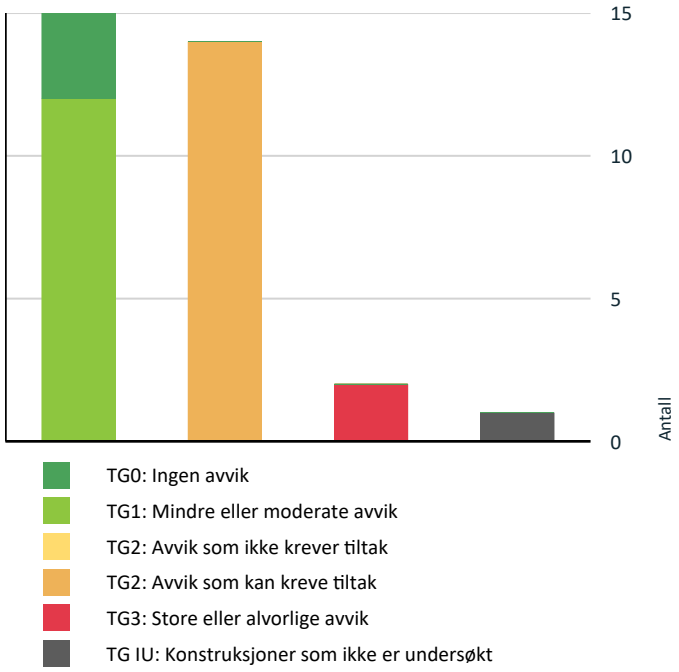
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Foreligger ikke tegninger av loft, dette ble utbygget på 1990 tallet.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

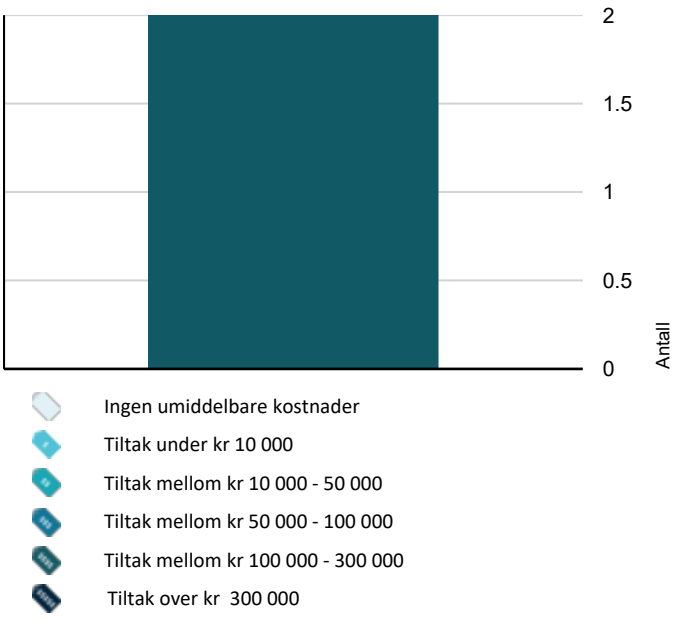
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Tilleggsdel / frittliggende bygninger er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Rom med sluk / vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal oppfylle dagens krav til våtrom. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende garantier på konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal oppfylle dagens krav til våtrom. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende garantier på konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Rom med sluk / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Med luftede kledninger menes yttervegger som har en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen (regnskjermen) og vindsperra.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftsrom er ikke bygget med tett dampsperre for å hindre fukt i konstruksjonen. Det bør etableres lufting i rom bak knevegger for å forhindre skade. Tak antas luftet utvendig.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 samt punktert glass.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Utvendig > Terrassedør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses fra selger om god funksjon på pipen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak er fornyet i 2023.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Med luftede kledninger menes yttervegger som har en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen (regnskjermen) og vindsperra.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG settes basert på dagens krav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Isolert rom bak knevegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftsrom er ikke bygget med tett dampsperre for å hindre fukt i konstruksjonen. Det bør etableres lufting i rom bak knevegger for å forhindre skade. Tak antas luftet utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 samt punktert glass.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.



Loft

TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt. 2023.

TG 2 Terrassedør

Dobbel balkongdør med glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stue. Belysning og stikk på vegg samt utekran. Videre adkomst til hageflekk. Terrasse oppmålt til cirka 21m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

- Nyere parkett og fornyinger av vegger/himling ved hall i 2009 grunnet lekkasje fra vannrør 1. etasje. Alt arbeid utført fagfolk, sak via forsikring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue 1. etasje cirka 5-10mm, lokalt noe knirk i stuen. To Soverom ble kontrollert med ca 10mm skjevheter avdekket. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radon eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut boligen din er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted i stuen.

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

Det opplyses fra selger om god funksjon på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe fra byggeår, tg2 grunnet alder.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør fra entre. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

2. ETASJE > ROM MED SLUK / VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med utslagsvask og ett-greps blandebatteri, belysning og opplegg for vaskemaskin.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal oppfylle dagens krav til våtrom. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende garantier på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet fungerer etter tiltenkt funksjon på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > ROM MED SLUK / VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet ikke har noen dusjsone med direkte vannbelastning.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderom med gulvvarme. Badet inneholder badekar, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg og belysning.
Fall på 05cm til sluk.

Nyere innredning ble montert i 2014.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal oppfylle dagens krav til våtrom. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende garantier på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet fungerer etter tiltenkt funksjon på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt og måling etter fukt i stender ble utført. Ingen utslag på befaringen. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC:

Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Panelovn på vegg. Utstyrt med wc, servantskap med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk med himling.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

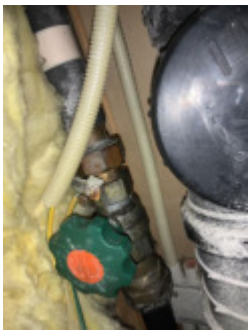
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg av plast og kobber. Skjult anlegg på bad og vaskerom. Utekran ved terrasser. Stoppekran er lokalisert i entré via luke.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Sees bak luke i entré.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble montert 2012. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og entré (ikke funksjonstestet).

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 med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
El- tilsyn i 2014 avsluttet sak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El. arbeid med nytt kjøkken 2009.
   Kontroll og skifte av sikring 2023.
   Skifte dimmer 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriker'n Madsen 2009, Smart Elektro 2020, Oslo Elektriske AS 2023 og Grønn Elektro 2024.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

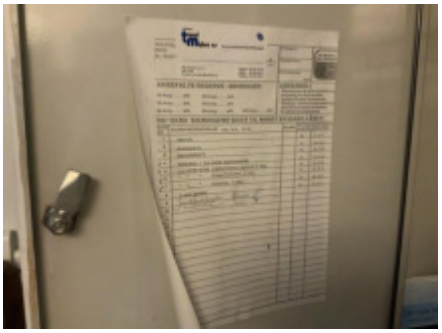
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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 ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• 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 av betong, støpt såle mot grunn.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.



Kart fra Nve

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger 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.

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

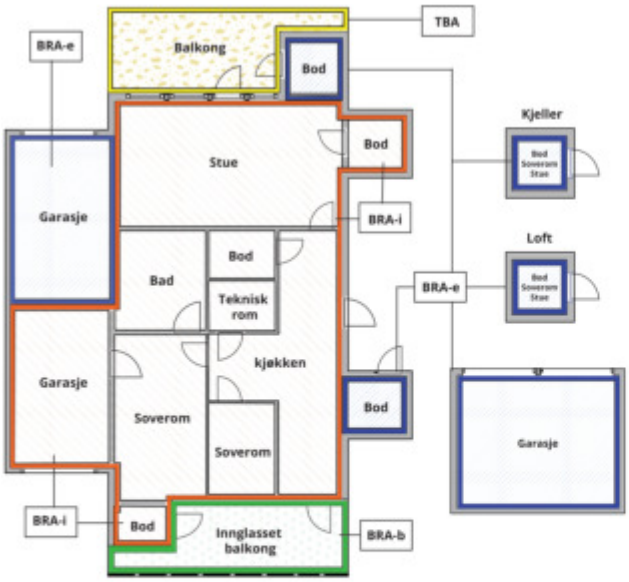
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftplan	20			20		6	26
2. Etasje	52			52			52
1. Etasje	55	6		61	21		61
SUM	**127**	**6**			**21**	**6**	**139**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftplan	Loftstue		
2. Etasje	Bad , Rom med sluk / vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Hall m/trapp , Kott		
1. Etasje	Entré , Kjøkken , Bod , Toalettrom , Stue , Hall m/trapp	Bod eksternt	

Kommentar

Takhøyde 2. etasje ca 2,17M
takhøyde 1. etasje ca 2,39M
Loft: Skråtak.
Utvendig bod cirka 5,5m2
Terrasse cirka 21m2

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget fordeler og kan omdisponere.

Deler av takhøyden på loft innehar en høyyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det pressiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Foreligger ikke tegninger av loft, dette ble utbygget på 1990 tallet.

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: Det foreligger dokumentasjon på arbeider i denne perioden.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kontroll omfatter :

Sjekk om rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift. Avvik, loft.
Sjekk om arealet av dagslysflate er minst 10% av bruksarealet av rommet. OBS! Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Avvik.
Sjekk om takhøyden er minst 2,20 m. OBS! Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. OK.

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)
Rekkehus	124	3

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Kristian Johan Skyberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	486		0	204 m²	Oslo Kommune	Ikke relevant

Adresse
Høyenhallveien 98

Hjemmelshaver
Skyberg Kristian Johan

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress, asfalterte veier og generell beplantning. Hageflekk fra boligens terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Parkering

Garasjeplass i felles anlegg med lader for elbil. Plassen er merket nummer 10. Her finnes også felles bod for beboere.
Gjesteparkering utvendig.

Siste hjemmelsovergang

År
2004

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Foreligger på del av rekkehus datert 1990.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/LQ1270

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasjeplass

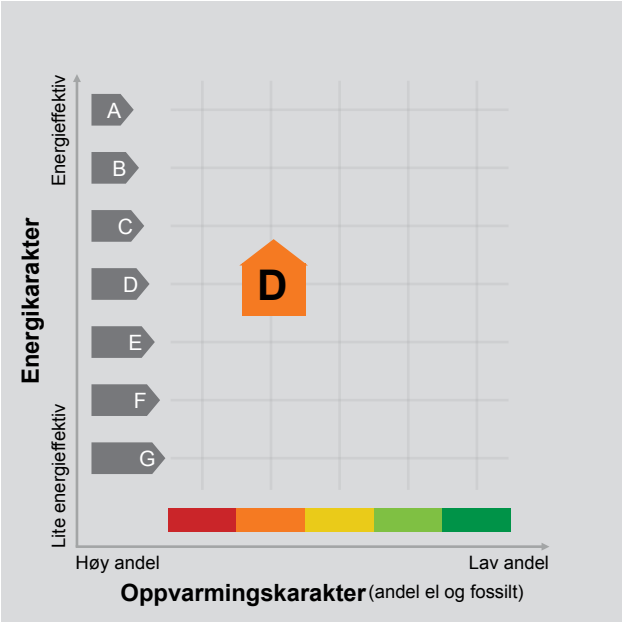


Gjesteparkering

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Høyenhallveien 98
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	486
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81037086
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-27867
Dato	19.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 14 765 kWh pr. år

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

14 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNINGER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1ST 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

GV/lw

Oslo, den 13.6.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.486, Høyenhallveien 98.

Journalnr. 86/3641

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Unni og Per Raste, Høyenhallveien 98, 0678 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

.....
Overingeniør

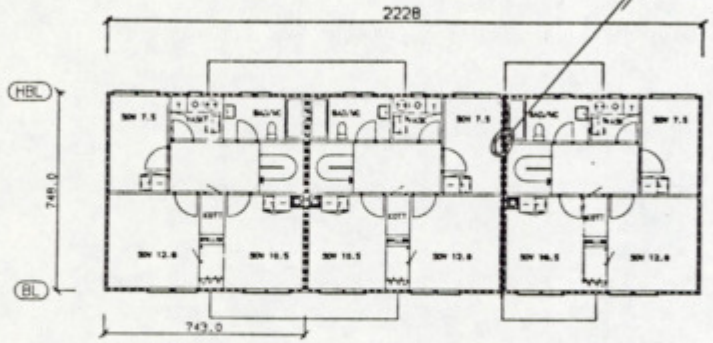
G. Valo

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.

Kj. c-14. ANDVORD.

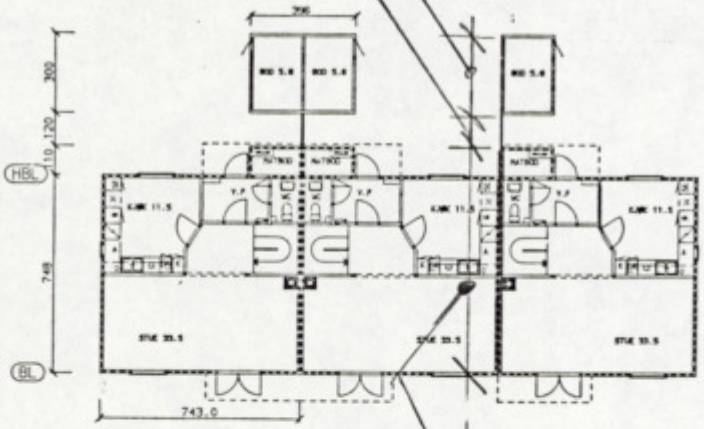
Q1

B30 vegg.



PLAN 2-ETG.

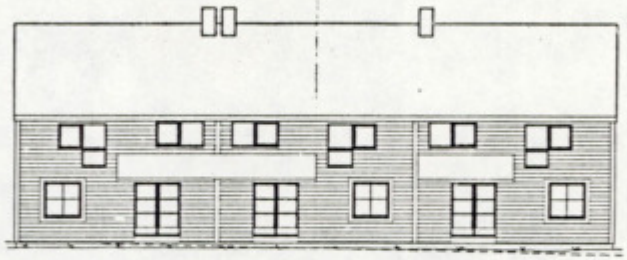
TENNVERNENDE KLEDNING INNVENDIG.
TETT PANELVEGG



PLAN 1-ETG.

B30 VEGG.

VEDLEGG TIL BRANNTEKNISK BESKRIVELSE.
VERTIKALDELT REKKEHUS.



HAGESIDE



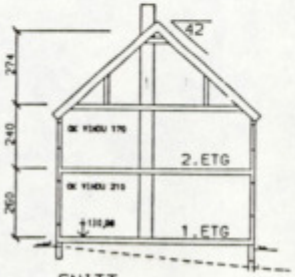
INNGANGSIDE



FASADE GAVL



FASADE GAVL



SNITT

SELVAAG-BYGG

SOLFRIDBAKKEN

148/292 | OSLO

PLAN , SNITT O
FASADER

15 | VERTIKALDELT R.H

1:100 | 13/5-86 | H.H

1660 A 15 1

INFO, MØTER, REGLER: HUSEIERFORENING

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør benyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til sikkerhet. Gjesteparkeringsplassene skal fortrinnsvis brukes av gjester.

5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.
   Pappesker brettes sammen før de kastes i papirbeholderen. Her kastes også alt rent papiravfall. Div. møbler, musikkanlegg, TV-er, mikrobølgeovner og annet inventar er IKKE restavfall og skal IKKE kastes blant søppelet.
   For øvrig gjelder at søppelet skal sorteres i henhold til reglene fra renovasjonsetaten i Oslo.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes på en slik måte at andre sjeneres. Fra kl 23.00 og til kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg, samt påse at egen beplantning ikke er til sjenanse for naboene og vokser utover naboens eiendom og felles arealer.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

VEDTEKTER

1.

Sameiets navn er Solfridbakken Huseierforening II

2.

Formål med dannelsen av huseierforening er å:

1. Ivareta driften av huseierforeningen.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles inntresse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles inntresse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på generalforsamlingen, jfr. pgrf. 9.

3.

Utgifter og inntekter fordeles i henhold til leilighetens størrelse.

4.

Den enkelte eier har full rettslig råderett over sin leilighet, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver leilighet med kr 10.000,- til dekning av huseierforeningens fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.
Panteretten tinglyses som heftelse på leiligheten. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødvendig opphold etter anmodning fra leilighetens eier.

Innehaver av den enkelte leilighet er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

5.

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Styret innkaller skriftlig til den ordinære generalforsamling (årsmøte) med minst 8-åtte – og høyst 20-tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte.
Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøte holdes innen utgangen av april måned.
Et varsel som angir tid og sted sendes ut 6 uker før møte og forslag som ønskes behandlet sendes inn skriftlig til styret senest 2 uker etter at varselet er mottatt.
For at forslag som nevnt i pgrf. 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

6.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av eierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinær generalforsamling med minst 3-tre- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

7.

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver leilighet de eier. Foruten har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger generalforsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende eiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedværende eiere, valgt på generalforsamlingen.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierforeningen eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

10.

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemning på generalforsamlingen om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

11.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger generalforsamlingen et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av den ordinære generalforsamling i det år tjenestetiden utløper. Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

12.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i .

14.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.

15.

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i grendelaget, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på eierens forpliktelser overfor huseierforeningen.

16.

Huseierforeningens utgifter skal fordeles på eierne i.h.t. pgrf.3.
Styret fastsetter a kontobeløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte eier.
Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av huseierforeningens forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir huseierforeningen rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneder skriftlig varsel, å flytte og selge leiligheten.

STATUTTER
FOR
SOLFRIDBAKKEN FELT C GRENDELAG

1.

Grendelaget omfatter: Boligsameiet Solfridbakken Terrasse 3
Solfridbakken Huseierforening II

2.

Formålet er å disponere og forvalte arealer, rom og materiell som er felles, samt administrere en eventuell vaktmestertjeneste.

3.

Grendelaget får midler til sin drift ved tilskudd fra respektive medlemslag.

4.

Grendelagets styre består av lederne i medlemslagene, som har egen generalforsamling og konstituerer seg selv som styre.
Det skal være varamenn fra hvert lag.

5.

Styret er beslutningsdyktig når minst 1 fra hvert lag er tilstede i styremøte.

6.

Det utarbeides budsjett og eget regnskap som revideres av registrert revisor.

7.

Naturlige arbeidsoppgaver er felles garasje, felles tomt, snørydding, vaktmestertjenste, felles sammenkomster, antenneanlegg og annet felles vedlikehold.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

STYRET:
Kerstin Aarsand (leder)
Sigurd Solberg
Gisle Langen Enstad

VARAREPRESENTANTER TIL STYRET:
Øyvind Qvenild
Lars Eknes Rasmussen

VALGKOMITE:
Tor Aasgaard, Jarle Svenningsen

2023 har forløpt normalt uten større hendelser. Det har vært holdt vår- og høstdugnad som vanlig med kontainer for hageavfall.

Vårrengjøring og snørydding har vært utført av Gårdreform. De har vært raskt ute med snørydding, beboere som evt opplever skader bes varsle om dette til leverandøren og henvise til vår avtale.
Oppgradering av skråning mellom lekeplass og søppelskur ble gjort, resultatet er vi fornøyd med.
Takfornyingsprosjekt administrert av styret samt oppgradering av søppelboder i samarbeid med blokkene er ferdig.
Det var en del utfordringer med elbil-ladere, oppgradering av anlegget med bedre wifi-dekning ble akkurat ferdigstilt i samarbeid med blokkene.

Det er gjennomført 5 styremøter i løpet av året, for oppdatering ny styreleder, behandling av saker og koordinering av nevnte utførte oppgaver i forrige avsnitt.

Julemarkering i desember med gløgg og tenning av julelys.

Styret, Oslo 22.04.2024.

3. REGNSKAP 2023

a. Resultatregnskap (se vedlegg)

b. Noter (se vedlegg)

c. Balanse (se vedlegg)

4. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt for forventede inntekter og utgifter for 2024. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet, Budsjett 2024 (se vedlegg).

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1. Forslag fra styret.

a. Det er behov for økning av felleskostnadene og styret fastslår en økning til 1950 pr måned. Dette kommer som et behov med tanke på økte priser i samfunnet generelt og dermed økte utgifter for sameiet i forbindelse med fellestjenester, evt oppgraderingsbehov, strøm osv.

b. Det må utarbeides en plan for fremdriften for vedlikehold av støyvegg.

5.2. Forslag fra beboerne.

Ingen innkomne forslag.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fra styret:

a. Styrets honorar forblir uendret på kr 20 000.

7. VALG.

Valgkomiteen har bestått av Tor Aasgaard og Jarle Svenningsen. Valgkomiteen har følgende innstilling:

7.1. Valg av styret:

Leder: Kerstin Aarsand – ikke på valg
Styremedlem: Lars Eknes Rasmussen – på valg for 2 år
Styremedlem: Eirik Sleipnes Sivertsen– på valg for 2 år

7.2. Valg av vararepresentanter til styret:

Øyvind Qvenild – ikke på valg

7.3. Valg av valgkomite:

Tor Aasgaard - ikke på valg
Jarle Svenningsen - ikke på valg

BESKYTTET

SOLFRIDBAKKEN HUSEIERFORENING II
ORG.NR. 975 658 317, KUNDENR. 3068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	448 800	448 800	448800	514800
SUM DRIFTSINNTEKTER		**448 800**	**448 800**	**448800**	**514800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2820	-3000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20000	-20000
Regnskapsførerhonorar		-38 519	-37 018	-35000	-40000
Drift og vedlikehold	5	-158 980	-103 365	-120000	-80000
Kommunale avgifter	6	-108 597	-95 802	-100000	-115000
Energi/fyring		-62 746	-17 765	-20000	-40000
TV-anlegg/bredbånd		-116 517	-101 233	-100000	-117000
Andre driftskostnader	7	-45 947	-43 512	-50000	-48000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-554 126**	**-421 514**	**-393820**	**-463000**
DRIFTSRESULTAT		**-105 326**	**27 286**	**54980**	**51800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	8 595	2 294	500	6000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 595**	**2 294**	**500**	**6000**
ÅRSRESULTAT		**-96 731**	**29 580**	**55480**	**57800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	29 580		
Fra opptjent egenkapital		-96 731	0		

BESKYTTET

SOLFRIDBAKKEN HUSEIERFORENING II
ORG.NR. 975 658 317, KUNDENR. 3068

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68	1 819
Forskuddsbetalte kostnader		30 147	28 628
Driftskonto OBOS-banken		25 981	182 818
Sparekonto OBOS-banken		295 947	235 787
SUM OMLØPSMIDLER		**352 144**	**449 052**
SUM EIENDELER		**352 144**	**449 052**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		347 284	444 015
SUM EGENKAPITAL		**347 284**	**444 015**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 400	3 400
Leverandørgjeld		1 460	1 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 860**	**5 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**352 144**	**449 052**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Solfridbakken Huseierforening II

Kerstin Aarsand Gisle Langen Enstad Sigurd Solberg

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	418 000
Asfaltering	30 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**448 800**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

BESKYTTET

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 495
Drift/vedlikehold fellesanlegg (søppelbodene)	-96 885
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-158 980**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-108 597
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-108 597**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-6 954
Snørydding	-32 071
Andre fremmede tjenester	-638
Andre kontorkostnader	-995
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 947**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 056
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
SUM FINANSINNTEKTER	**8 595**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET

Styremøte Solfridbakken Huseerforening II
30/11 2023

Tilstede: Kerstin, Sigurd, Gisle

Planer for julelystenning:
- mandag 4. Des kl 18

Oppgaver;

Kerstin:
- handle inn, ognpakke godteposer
Sigurd:
- opprette Spondarrangement, og sende mail til styreleder i blokkene

Gisle:
- printe invitasjon og henge på søppelskur.
- skaffe portabel Bluetooth høyttaler

Sjekke oppheng til lys i god tid, evt ordne nye kroker.

Andre ting: vi prata litt løst og fast om oppgaver og veien videre. Fokus over nyttår: ha kontroll på regnskap, planlegge/forberede årsmøte, diskutere oppgaver i 2024, forberede til overgang/avgang for Sigurd og Gisle. Sigurd har begynt å jobbe på et dokument for å samle kunnskapen vi har.

REGLER FOR DYREHOLD

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.

3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Dyr på lekeplassene er forbudt.

4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område.
   Barn må ikke alene ha ansvar for dyr.
   Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

6. Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes.
   Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Vedtekter for ladning av elbil i felles garasjeanlegg.

For Solfridbakken Huseierforening II og Sameiet Solfridbakken Terasse 3.

Overordnet:
All ladning av bil i vårt felles garasjeanlegg skal foregå via felles ladeanlegg. For å lade trenger man en ladeboks på sin plass. Forbruk av strøm avregnes og faktureres den enkelte beboer. Ladestasjonene som monteres er av typen Zaptec Pro som bruker tilkoplingskabel type 2, modus 3 ladning. Dette er den vedtatte standard for denne type ladning som alle moderne elbiler og ladbare hybrider som selges i Norge bruker.

Kabelbro og felles infrastruktur i forbindelse med denne.
Eies av fellesskapet, som også tar alt ansvar for drift og vedlikehold av dette.

Eget utstyr på den enkeltes parkeringsplass:
Endeutstyret – altså det utstyret som kobles mellom kabelbroen og din parkeringsplass – eies av hver enkelt beboer. Service og vedlikehold av eget utstyr er den enkeltes ansvar. Det samme gjelder eventuelle klager eller garantisaker på utstyret, som tas direkte mot leverandør av den enkelte beboer. Ved flytting oppfordres det til å la utstyret følge boligen som en del av salgssummen.

Bestilling av ladeplass:
All bestilling egen ladeplass skal gjøres skriftlig til sitt styre. Videre dialog og bestilling av utstyr gjøres mot leverandør i regi av styret. Utstyret bekostes av den enkelte beboer. Ingen leverandører som ikke er godkjent skriftlig av styret skal brukes til å koble på endeutstyr på vår felles løsning.

Fakturering av forbruk:
Den enkelte beboer vil faktureres for sitt eget forbruk etterskuddsvis og kvartalsvis. Dette gjøres gjennom en leverandør av betalingsløsninger for elbil-forbruk, som per 1.5.2018 ikke er valgt. Månedspris for bruker for denne tjenesten er stipulert til cirka 20-30,- pr mnd avhengig av valgt leverandør.
Pris for forbruk vil være gjeldende strømpriser fra Hafslund, samt et lavt påslag satt av styret. Inntektene som fellesskapet har gjennom påslaget er øremerket drift av felles anlegg tilknyttet Elbil ladning, og skal ikke benyttes til andre formål.

Sist oppdatert: 04.05.2018.

BEBOERMØTE 22. april 2024

Asfaltering. Forslag om at styret innhenter pris for asfaltering av gatene våre. Ønske om at det engasjeres en faglig kompetent person som gir oss råd og veiledning uten å selv ha noe å selge.

Skader ved snømåking. Forslag om at styret rapporterer alle skader samlet, i stedet for at vi melder inn dette hver for oss.

Vann- og avløpskummer på beboeres eiendommer. Hvem har ansvaret for disse? Hvordan forsikrer vi oss mot eventuelle uhell? Hvem tar regningen om noe går galt?
Forslag om at styret kontakter Vann- og avløp for å få et kart over alle rør, med forklaring av hvem som har ansvar for hvilke rør.

Støyskjerm mot ringveien. På tide å få denne malt. Kan Kommune/Vegvesenet ta regningen?
Forslag om at styret innhenter kostnad for å sette bort hele jobben, og kostnad ved å ta malejobben på dugnad.

Beskjæring av trær og busker. Enkelte beboere ønsker at lønnetreet foran 74 tas. Det samme ønsket gjelder plommetre ved samme tomt. Grantreet ved lekeplassen ønskes også tatt av enkelte.
Forslag om at styret gjennomfører en befaring sammen med kompetent person.

Bilkjøring i nabolaget. Flere beboere melder om økt bilkjøring på feltet. Det kjøres mye og fort. Det antas at dette særlig gjelder besøkende.
Forslag om at både styre og beboere blir bedre på å si fra til personene som står for denne uønskede bilkjøringen.

Fartshumper. Ønske om at styret kontakter Gårdreform for å få kompensert/reparert fartshumpene som ble ødelagt av brøyting vinteren som gikk.

Felles henger. Forslag om å kjøpe inn en tilhenger som huseierforeningen disponerer sammen, og som parkeres på fellesområdet. Beboerne er litt delt rundt dette forslaget.

Rydde sykkelboden. Forslag om å rydde sykkelboden i garasjen i forbindelse med vårdugnaden.

Strømmen i bodene. Flere boder i garasjen (på høyre side innover) mangler elektrisitet. Ønske om at styret finner ut av dette.

Fargekoder til maling. Ønske om at styret deler fargekoder til veggmaling og blikk på et felles område.

Solfridbakken Huseierforening II

Organisasjonsnr,: 975658317

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Mandag 22. april 2024, kl. 18:00

Høyenhall velhus, Drivhusveien 2.

Sakliste:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2023
4. Budsjett 2024
5. Innkomne forslag
   - 5.1 Forslag fra styret
   - 5.2 Forslag fra beboerne
6. Styrets honorar
7. Valg
   - 7.I Valg av styret
   - 7.2 Valg av varamedlemmer
   - 7.3 Valg av valgkomite

På årsmøtet har huseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Huseieren har ren til å mote ved fullmcl..1ig. Navneseddel leveres ved oppmøte på årsmøtet.

Det blir avholdt beboermøte etter årsmøtet.

Oslo 12.04.204

I styret for Solfridbakken Huseierforening:

Kerstin Aarsand Gisle Langen Enstad Sigurd Solberg



Ny avtale på TV og internett med Telia

14.04.2023

Solfridbakken Huseierforening 2 har inngått ny avtale med Telia for levering av TV og internett. Avtalen vil bli aktivert f.o.m 01.05.2023

Du kan velge mellom følgende inkluderte tjenester:

1. **TV og internett:**
   • TV & Strømming med 50 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
   • 1 stk. Telia box med opptak
   • Bredbåndshastighet 50 Mbps
   • Trådløst bredbåndsmodem

2. **Kun internett:**
   • Bredbåndshastighet 750 Mbps
   • Trådløst bredbåndsmodem

3. **Kun TV:**
   • TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
   • 1 stk. TV box Mikro uten opptak (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)

På Min Side kan du finne ut hvilken TV-boks som passer best for deg, eller hvordan du kan bruke eget utstyr og se TV hvor og når du vil via Telia Play-appen.

Skifte av utstyr: I forbindelse med den nye avtalen ønsker vi å sikre at alle beboere har det nyeste utstyret. Dersom du har utstyr som bør byttes ut vil du motta en SMS med informasjon om hvordan du kan bestille nytt utstyr. Hvis du har oppdatert og riktig utstyr vil du få SMS om at du ikke trenger å foreta deg noe.

Har du byttet utstyr, se i oversikten om det skal returneres til oss eller om det kan leveres på miljøstasjon for EL-artikler: Utstyr som skal returneres.

Trenger du hjelp til å endre dine tjenester eller har andre spørsmål kan du nå oss på telefon 21906050 (man-fre 08-19).

Hilsen oss i Telia!

Er det noe du lurer på når du er kunde hos oss?
Kontakt oss hvis du har spørsmål om produkter, faktura eller har behov for teknisk hjelp:

Vi er klare til å hjelpe deg på

- Telefon **924 05050** (man-fre 08-19)
- Chat https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/
- E-post https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontaktskjema/
- Hjemmeside: https://www.telia.no/kundeservice/
- Min Side: Login for mobil, TV og bredbånd | Telia
- Nærmeste Telia butikk/servicesenter: **Telia Oslo City**



SAMLE MER, FÅ MER

For deg som allerede har TV eller internett fra Telia i fellesavtalen i ditt borettslag eller sameie.

Samler du TV, internett og mobil fra Telia gir vi mange fordeler:

- Dobbel data
- Flere TV-poeng
- Surfegaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Med våre mobilabonnement med fast datamengde legger vi automatisk til dobbel data til deg – selvsagt helt uten endring i prisen! Velger du et av våre mobilabonnement med ubegrenset data (gjelder Telia X Normal eller Rask), får du dobbel hastighet. Se oversikt lenger ned.

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS

2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.

3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

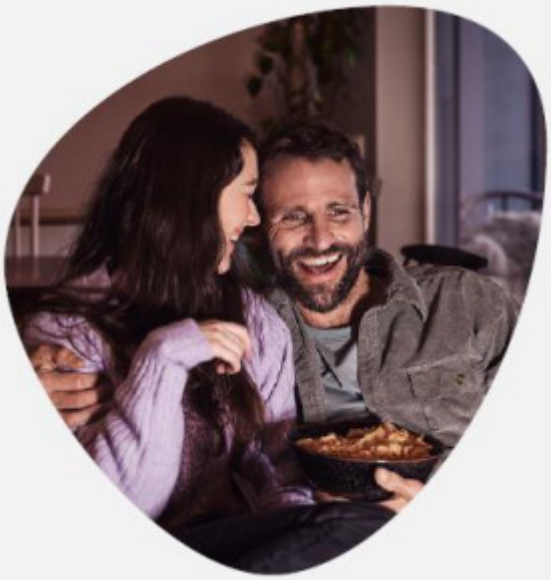
* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.

FLERE TV-POENG

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester – som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids



Solfridbakken Huseierforening II
Organisasjonsnr.: 975 658 317

REFERAT ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Mandag 22. april 2024, kl. 18.00
Høyenhall Velhus

1. KONSTITUERING

a. Opptelling av stemmeberettigede fremmøtte og fullmakter.

Til sammen 17 stemmeberettigede (0 fullmakter)

68	**70**	**72**	**74**	**76**	**78**	**80**	**82**	**84**	**86**	**88**
X		X	X	X		X	X	X	X	
90	**92**	**94**	**96**	**98**	**100**	**102**	**104**	**106**	**108**	**110**
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

X = Fremøtt, F = Fullmakt, 0 = Fraværende

b. Valg av sekretær (referent) og to personer til å underskrive protokollen.

Sigurd Solberg (nr. 102) ble valgt som referent. Jorunn Andersen (nr. 68) og Øyvind Qvenild (nr. 94) ble valgt til å underskrive protokollen

c. Godkjennelse av innkalling og saksliste.

Innkallingen ble godkjent.

d. Valg av møteleder.

Kerstin Aarsand (nr. 96) ble valgt som møteleder.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Årsrapporten ble lest opp av møteleder.

Det kom forslag om å samle tilbakemeldinger om skader etter snømåking slik at styret kan ta dette samlet på vegne av beboerne.

3. REGNSKAP 2023

a) Resultatregnskap (se vedlegg)
b) Noter (se vedlegg)
c) Balanse (se vedlegg)

Det kom forslag om at styret henter inn pris for asfaltering. Ønske om at vi får råd og veiledning fra kyndig person som ikke bare har mål om å selge oss noe.

Regnskapet ble godkjent av årsmøtet.

4. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt for forventede inntekter og utgifter for 2024. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet, Budsjett 2024 (se vedlegg).

Budsjettet ble godkjent av årsmøtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1. Forslag fra styret.

a) Det er behov for økning av felleskostnadene, og styret foreslår en økning til 1950 per måned. Dette kommer som et behov med tanke på økte priser i samfunnet generelt, og dermed økte utgifter for sameiet i forbindelse med fellestjenester, evt. oppgraderingsbehov, strøm osv.

Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

b) Det må utarbeides en plan for fremdriften for vedlikehold av støyvegg.

5.2 Forslag fra beboerne.

Ingen innkomne forslag.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fra styret:
a) Styrets honorar forblir uendret på kr 20 000.

Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

7. VALG.

Valgkomiteen har bestått av Tor Aasgaard og Jarle Svenningsen. Valgkomiteen har følgende innstilling:

7.1. Valg til styret:

Leder: Kerstin Aarsand – *ikke på valg*
Styremedlem: Lars Eknes Rasmussen – *på valg for 2 år*
Styremedlem: Erik Ekstrøm Sivertsen – *på valg for 2 år*

Vedtatt ved akklamasjon.

7.2 Valg av vararepresentanter til styret:

Øyvind Qvenild – *ikke på valg*

7.3 Valg av valgkomite:

Tor Aasgaard – *ikke på valg*
Jarle Svenningsen – *ikke på valg*

Styreleder	*Referent*	*Beboer*	*Beboer*
Kerstin Aarsand	*Sigurd Solberg*	*Jorunn Andersen*	*Øyvind Qvenlid*

Styremøte 18/1 2023

Tilstede: Kerstin, Sigurd og Gisle

- Snørydding i fellesområder der ikke gårdreform måker, tpyisk trapp til garasje, sti forbi lekeplass: ingen har det som ansvar, men enkelte har tatt initiativ og ryddet selv.

- wifidekning: Ane har problemer, også Lars. Kerstin snakker med Tor for forslag til hvordan vi tar det videre. Telia er leverandør av WiFi.

- budsjett: kerstin har sett at vi har et underskudd på noen titusener. Vi må gå gjennom og kontrollere, forklaring kan være noe dyrere oppussing av søppelboder enn budsjettert.

- dropbox: Gisle laster opp årsmøtepapirer fra 2022, inkludert budsjettet for 2023

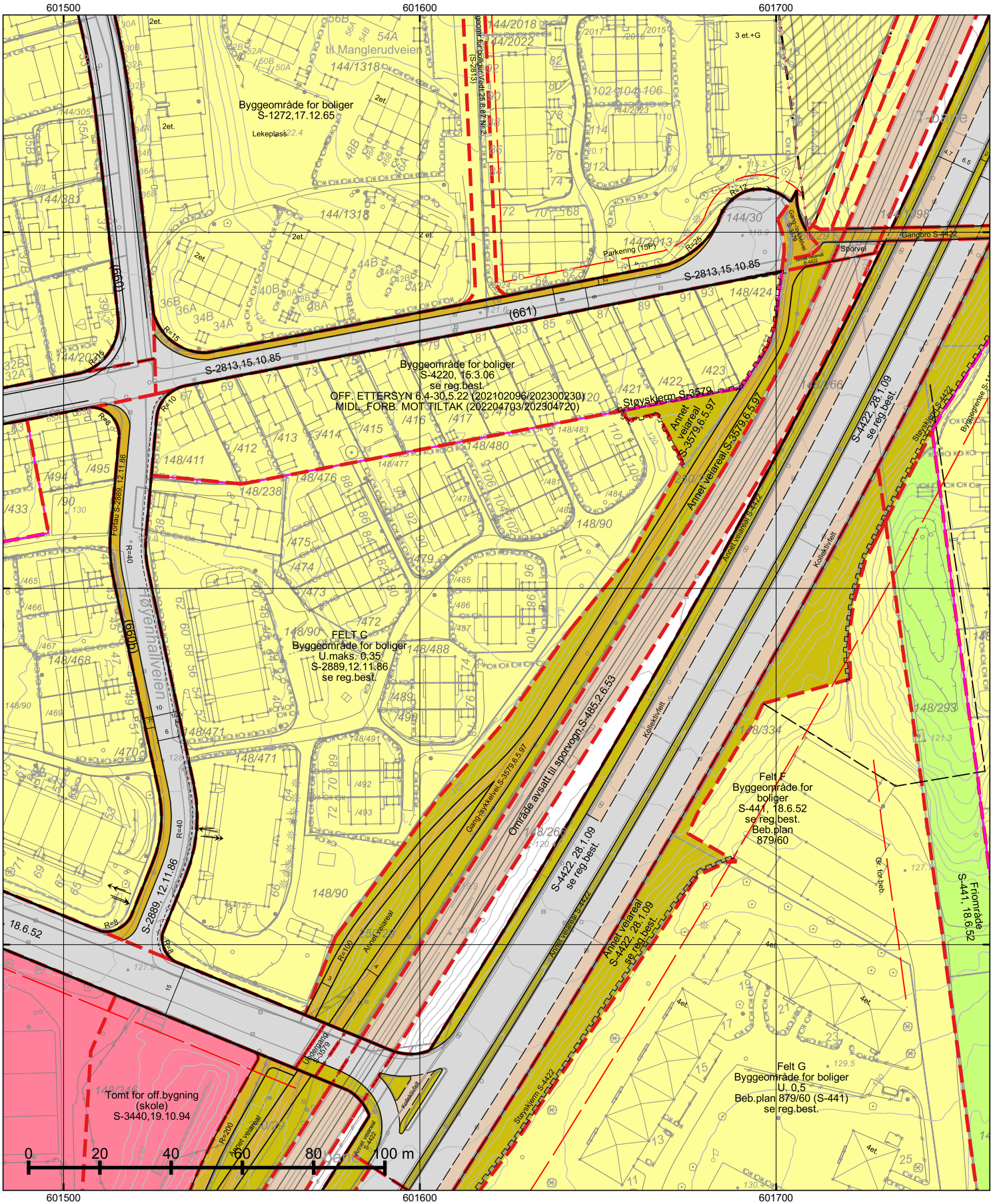
- Trær: vurdere å leie gårdreform til befaring, felling, beskjæring i 2024

- Støyskjerm: må males snart. Undersøke om vi kan få kommune eller Statens Vegvesen til å ta det. Evt tenke nytt, feks: søke OBOS, kontakte andre borettslag/sameier for å finne noen andre som har fått det dekket.

- Utkjøring høyenhallveien: dårlig sikt, kan vi lage noen tiltak for å hindre parkering for nært utkjøring?

- Dårlige skilter ved innkjøring: nye skilter?

REGULERINGSKART
&
AREALBEKREFTELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

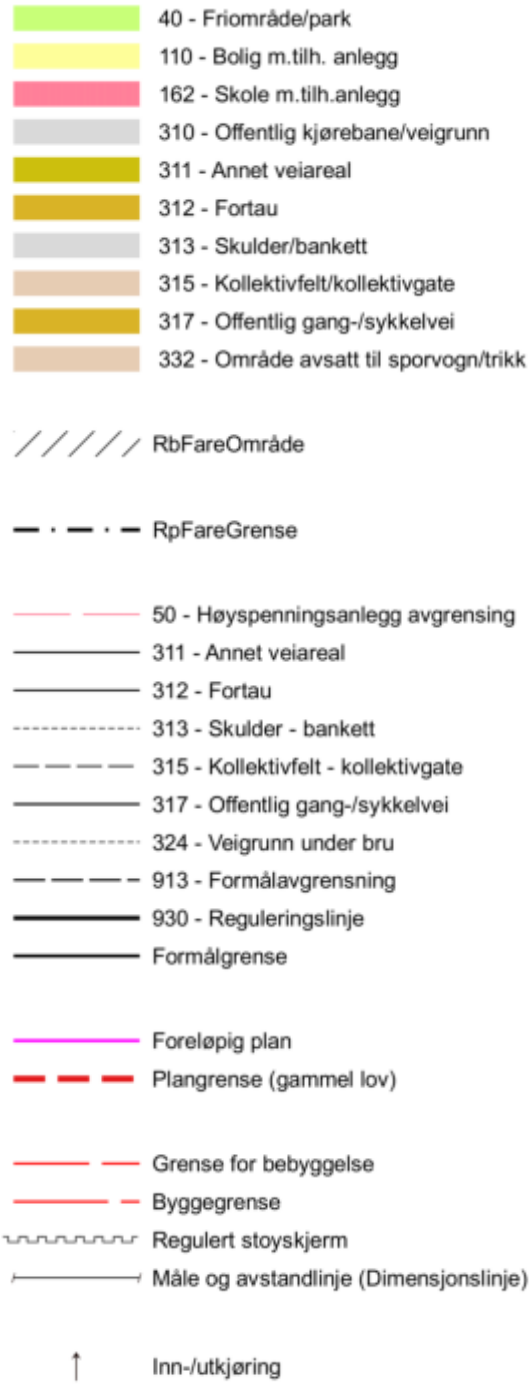
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

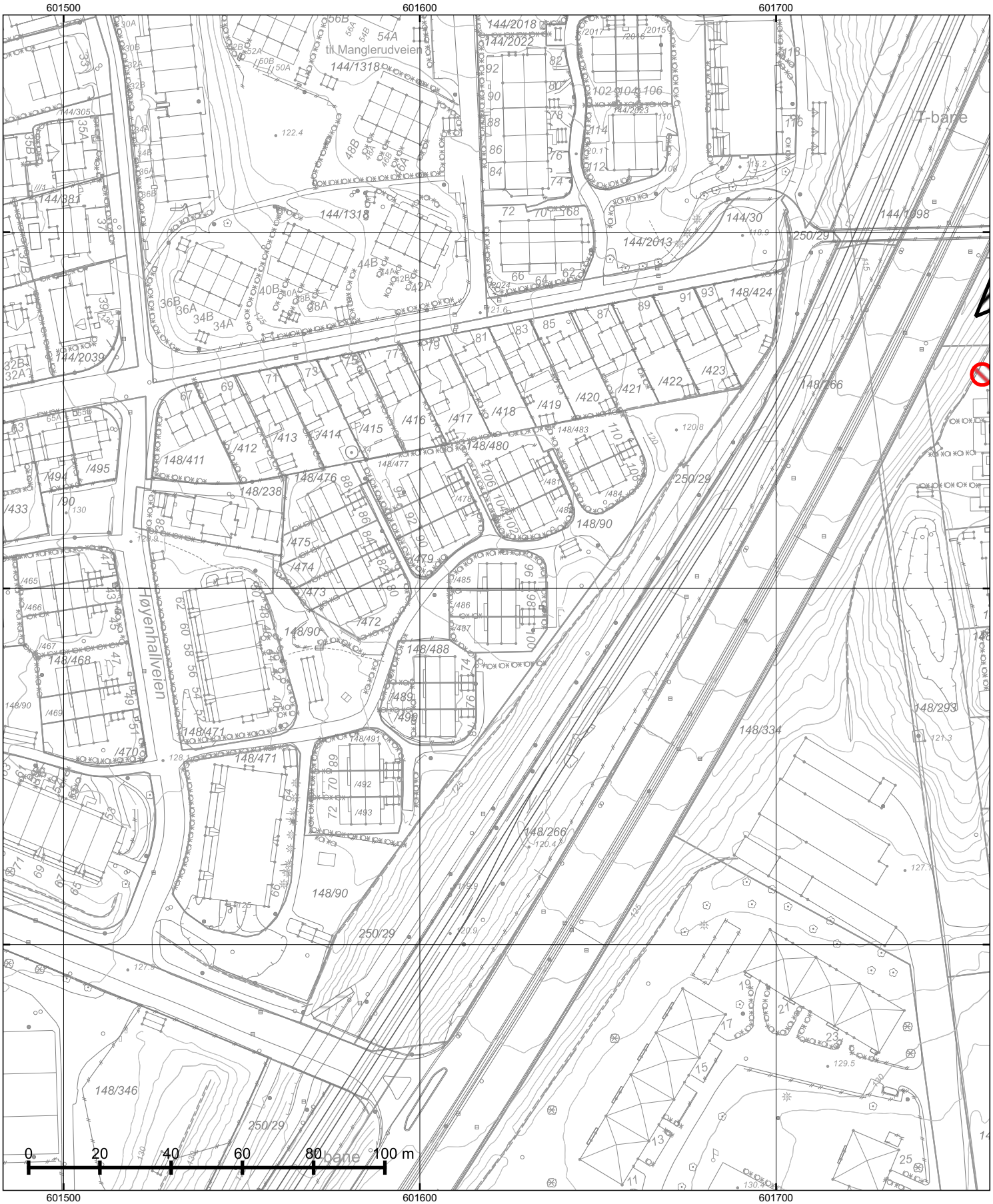
PlottID/Best.nr: 134292/ 86498051
Adresse: HØYENHALLVEIEN 98
Gnr/Bnr: 148/486
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

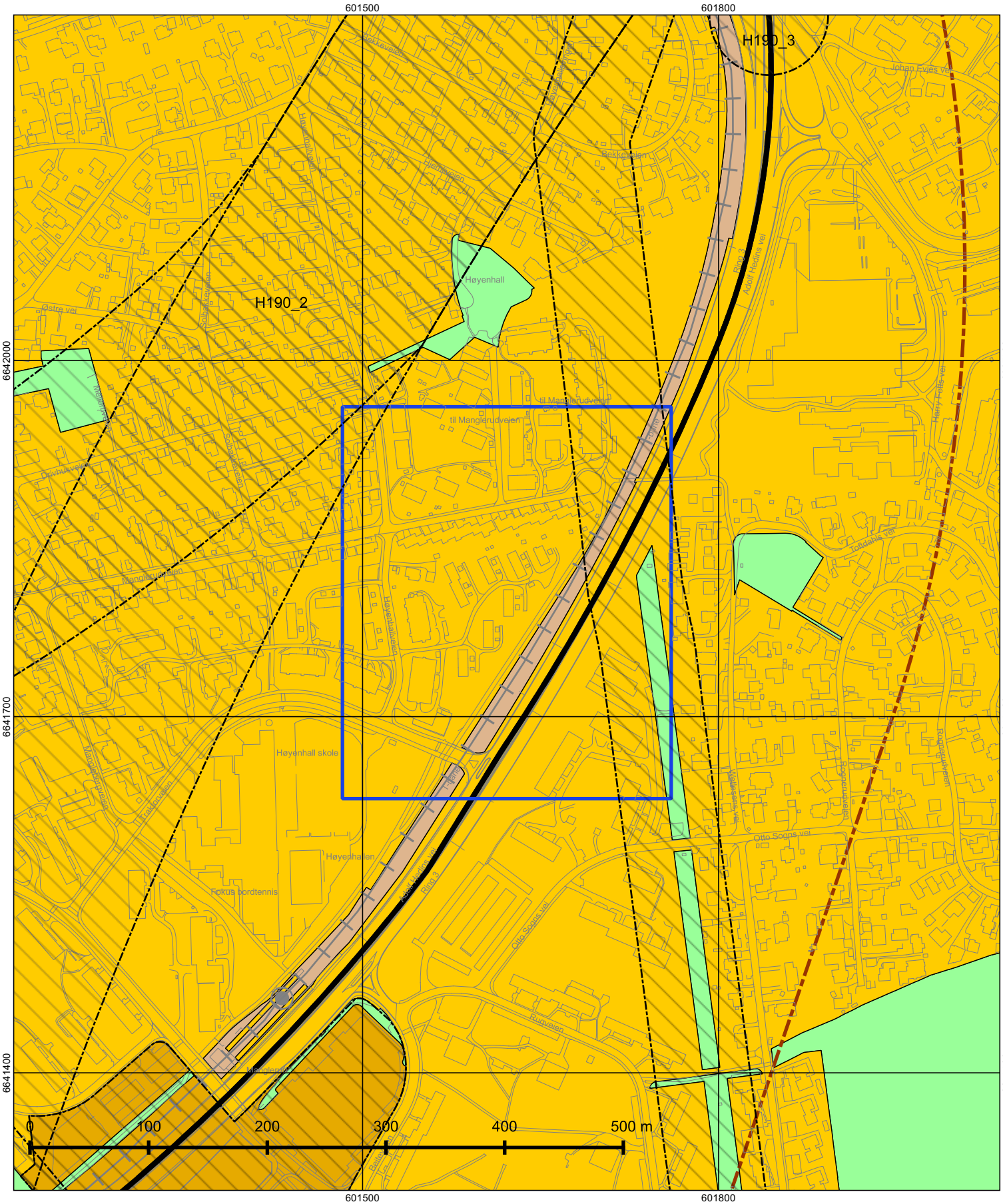
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134292/ 86498051
Adresse: HØYENHALLVEIEN 98
Gnr/Bnr: 148/486

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134292/86498051
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
HØYENHALLVEIEN 98

Dato: 09.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498051
8042436

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 486

Vi viser til bestilling av 20240909 for HØYENHALLVEIEN 98.

GNR. 148 BNR. 486

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1988.

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

204 m²

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

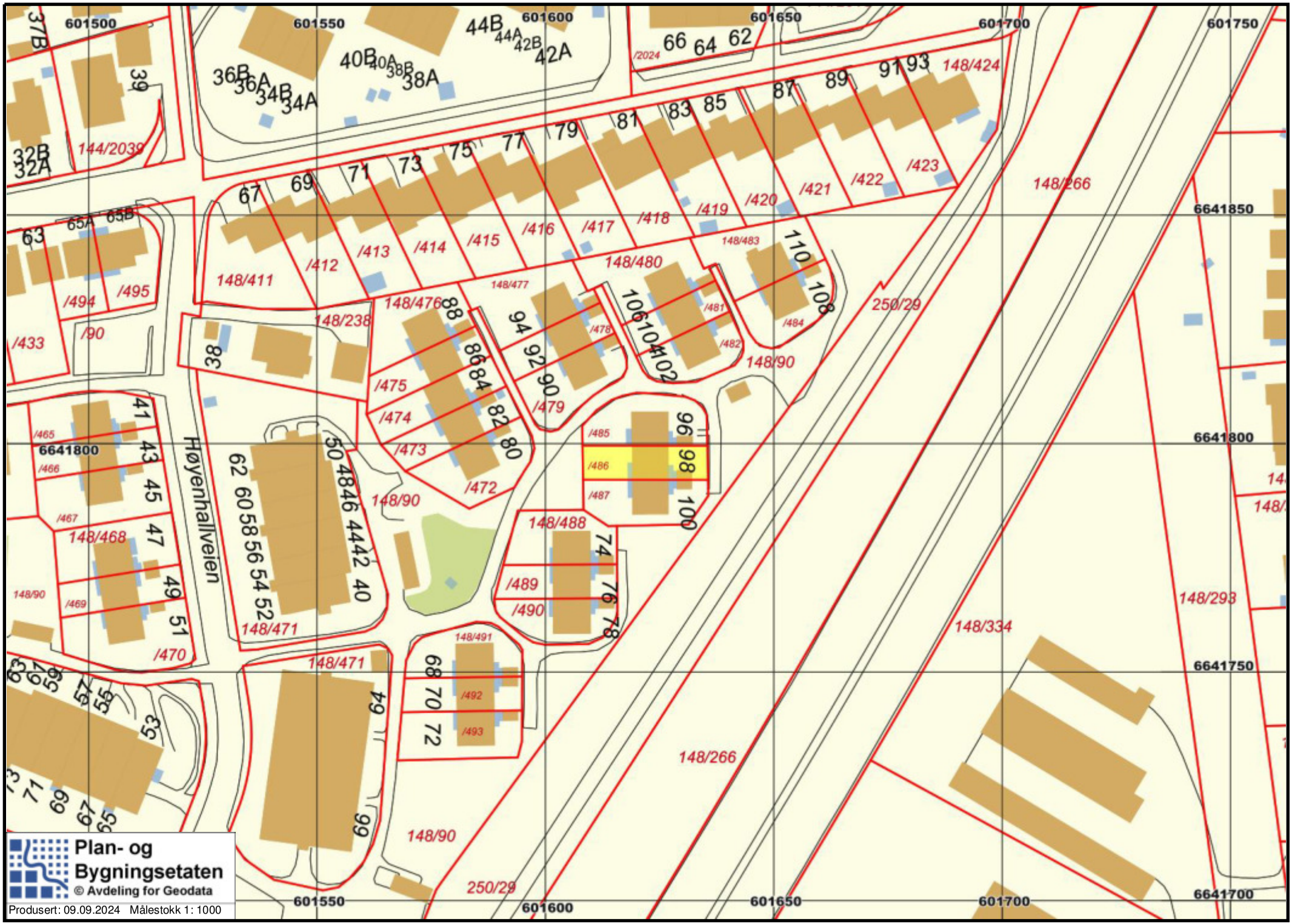
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Høyenhallveien
601500
601550
601600
601650
601700
601750
6641850
6641800
6641750
6641700
148/424
148/266
148/411
148/476
148/480
148/483
148/477
148/238
148/90
250/29
148/468
148/471
148/491
148/488
148/334
148/293
144/2039
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.09.2024 Målestokk 1: 1000

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:
Høyenhallveien 98
Gnr. 148 Bnr. 486 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0267

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Ansh Chattree
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73
E-post: ansh.chattree@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