GAUSTADVEIEN 2C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Tegninger og attester
Vedtekter Villa garasjelag
Servitutter
ARealkart og regulering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Tomannsbolig

Gaustadveien 2 C, 0372 OSLO

OSLO kommune

gnr. 42, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1125 **Referansenummer:** VY1718

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takshingel.

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler kjellerstue, begge bad, wc, entré/gang.
Ildsted kjellerstue og stue.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Kjeller:
Kjellerstue: 2,25m
Bad: 2,15m
Bod: 2,15m

1. etasje:
Stue: 2,33m
Kjøkken: 2,32m

2. etasje:
Hovedsoverom: 1,98m-2,81m
Bad: 2,42m-2,67m

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Type tekking: Takshingel.
Undertak: Ikke besiktiget. Ingen loft og innvendig himling er kledd med trepanel.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent. Byggeår legges til grunn.

Bortledning av vann:
Nedløpene føres ned i drensrør. Ukjent hvor/hva drensrørene er koblet til.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med liggende trepanel. Kledning på sydveggen er ny i 2020. Øvrig kledning mangler det infomasjon på, byggeår legges derfor til grunn.

Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader.
Type: Vinduer med 1-lags glass, koblede glass, tolags glass og trelags glass.
Alder: Vinduer med 1-lags glass og koblede glass er fra byggeår. Vinduer med tolags glass er produsert i 1989. Vindu med trelags glass (stue og hovedsoverom) er produsert i 2020.

Inngangsdør av tre. Ukjent alder på dør, men av eldre dato.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis, tregulv, vegg-til-vegg teppe.
Vegger: Trepanel og malte tapetserte overflater.
Himling: Trepanel, takess, malt glassfiberstrie.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Støpt såle mot grunn.

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

ROM UNDER TERRENG:
Overflater gulv: Flis og betonggulv.
Overflater vegger: Panel og malt betong.

Innvendig trapp av tre.

Innvendige dører av tre.

Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og bereder i bod under trapp. Det er ingen synlig sluk eller waterguard i rommet. Vanninstallasjoner skal sikres med sluk eller waterguard.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Bad pusset opp i 1989, i følge tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malt glassfiberstrie. Taket er malt.

Gulv: Fliser på betong.
En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Det måles for det meste svakt fall og noe motfall stedvis. Fall under badekar er ikke kontrollert.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.
Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.
Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Eldre sluk av metall. Om membran:

Membranen/tettesjikt, som skal fungere som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Rommet har servant, gulvstående toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner da veggene vender mot nabo og yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid

Beskrivelse av eiendommen

gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Bad 2. etasje:
Bad pusset opp i 1989, i følge tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulv: Fliser på betong.
En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Det måles fall mot sluk, men stedvis for svakt iht krav. Fall i dusjnisje er ikke kontrollert da overflatene ikke var klargjort for takstbefaring.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.
Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.
Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Rommet har servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning.
Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen
Målested: Bak dusjsonen
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.
Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ukjent.
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med tilgang fra badet i kjeller. Badstuen er ikke undersøkt da den er fullagret med gjenstander. Varmeelementer er ikke funksjonstestet.

Toalettrom med gulvstående toalett og servant av porselen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Kobber.

Hovedstoppekran: Markert hovedstoppekran stopper ikke vannet i hele boligen. Stopper kaldtvann i 1.- og 2. etasje, men ikke kjeller. Egen stopper for varmtvann.

Kommentar: Stoppekranen er felles med 2B (2B og 2C er boligen om er vertikaldelt), og står i hagen til 2B.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegg på soverom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.
Alder drenering: 1955 rundt hoveddel, 1989 rundt tilbygg.
Synlig fuktsikring: Det er synlig knotteplast rundt inngangsparti, men det savnes rundt øvrig deler av huset. Grunnmursplast er ansvarlig for å danne en vanntett barriere.

Beskrivelse av eiendommen

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

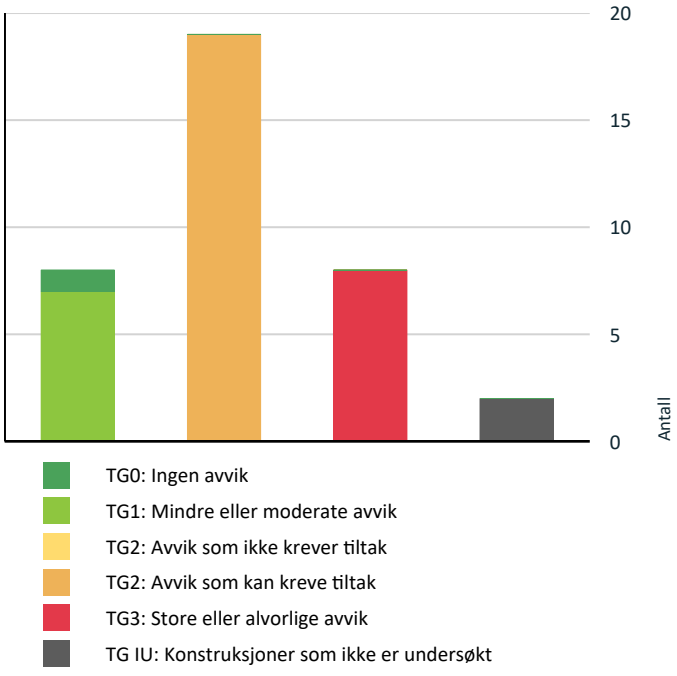
Tomannsbolig

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

Det er etabler bad i opprinnelig teknisk rom i kjeller

Sammendrag av boligens tilstand

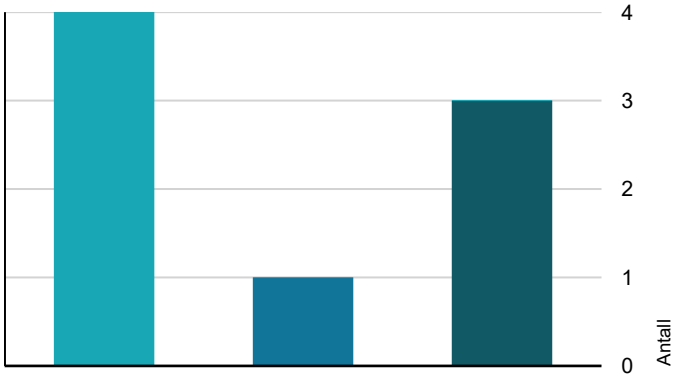
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er 40år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det mangler på membran i våtsonen til vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Forventet tid før utskifting av undertak ca 60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet brukstid for nedløp og takrenner i kobber er ca 30 år. For beslag er forventet brukstid ca 20 år

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Maling flasser av enkelte steder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Sprekk i fliser på kjøkkenet.
- Stedvis slitasje på overflater
- Stedvis knirk i gulv

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det måles ca. 20mm høydeforskjell på kjøkkenet.
- Ca. 25mm stue.
- Ca 15mm. hovedsoverom

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Det måles forhøyede fuktverdier utenpå mur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

TG2 vurderes pga manglende lekkasjesikring til vanninstallasjoner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Forventet brukstid for avløpsrør i plast og støpejern er ca 50 år

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder står i rom uten sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forventet levetid for drenering er 30år.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje på fliser. Forventet levetid er 20år.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG2 gis på bakgrunn av slitasje og alder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

- Flisene har passert sin forventede levetid på 20år.
- Svertesopp/fuktskader i karm. Kondensering på glasset.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Flisene har passert sin forventede levetid på 20år.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Standard
Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takshingel.
Undertak: Ikke besiktiget. Ingen loft og innvendig himling er kledd med trepanel.
Alder: Ny taktekking i 2012 og 2015, ifølge rekvirent. Ukjent alder på undertak, byggeår legges derfor til grunn.

Om undersøkelsen:
Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Forventet tid før utskifting av undertak ca 60 år.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent. Byggeår legges til grunn.

Bortledning av vann:
Nedløpene føres ned i drensrør. Ukjent hvor/hva drensrørene er koblet til.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet brukstid for nedløp og takrenner i kobber er ca 30 år. For beslag er forventet brukstid ca 20 år

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

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med liggende trepanel. Kledning på sydveggen er ny i 2020. Øvrig kledning mangler det infomasjon på,

Tilstandsrapport

byggeår legges derfor til grunn.

Lufting:
Tilfredsstillende bak kledning på sydveggen. Ikke tilfredsstillende øvrige vegger.

Stikktakning i treverk:
Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder, uten funn av råteskader på disse stedene.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

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

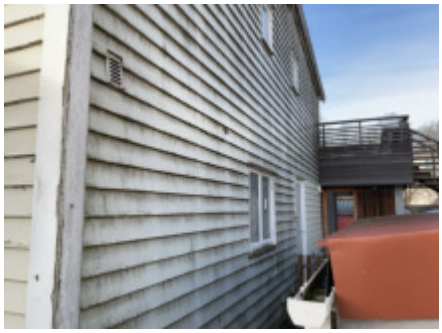
- Maling flasser av enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.







Nordveggen er tydelig preget av mangel på vedlikehold.



Mangel på tilfredsstillende lufting bak kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Lufting:
Lufting er ikke mulig å kontrollere da undertaket er kledd igjen med trepanel.

Tilstandsrapport

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen ved at det er gjenbygd uten dokumentasjon på oppbygging kan være kondensskader ifbm for lite lufting feks.

TG 3 Vinduer

Type: Vinduer med 1-lags glass, koblede glass, tolags glass og trelags glass.
Alder: Vinduer med 1-lags glass og koblede glass er fra byggeår. Vinduer med tolags glass er produsert i 1989. Vindu med trelags glass (stue og hovedsoverom) er produsert i 2020.

Åpne-/lukkemekanisme:
Åpne-/lukkemekanismen er kontrollert på et utvalg vinduer. Justering av vinduer må påregnes som en del av jevnlig vedlikehold, da dette ofte er nødvendig som følge av klimaforskjeller, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Synlige innsetningsdetaljer:
Synlige innsetningsdetaljer, som vinduenes plassering i vegg og ytre tetting, er enkelt visuelt kontrollert på et utvalg vinduer.

Kontroll av punkterte/knuste glass:
Det er visuelt undersøkt for punkterte og/eller knuste glass. Det bemerkes imidlertid at eventuelle punkterte glass kan være vanskelige eller til tider umulige å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er 40år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Svertesopp og kondens på vindu på kjøkkenet





Full fuktutslag på karm.

TG 1 Dører

Inngangsdør av tre. Ukjent alder på dør, men av eldre dato.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis, tregulv, vegg-til-vegg teppe.
Vegger: Trepanel og malte tapetserte overflater.
Himling: Trepanel, takess, malt glassfiberstrie.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

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

- Sprekk i fliser på kjøkkenet.
- Stedvis slitasje på overflater
- Stedvis knirk i gulv

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres en egen vurdering på om overflater skal oppgraderes

Tilstandsrapport



Sprekk i flere fliser på kjøkkenet



Sprekk i flere fliser på kjøkkenet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Støpt såle mot grunn. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kontrollerte rom: Stue, kjøkken, hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det måles ca. 20mm høydeforskjell på kjøkkenet.
- Ca. 25mm stue.
- Ca 15mm. hovedsoverom

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas en måling. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater gulv: Flis og betonggulv.
Overflater vegger: Panel og malt betong.
Når rommene ble innredet, ifølge eier: Ukjent.

Om konstruksjonen:
Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble målt etter fukt nederst på tilgjengelige murvegger og det måles forhøyede fuktvedier.

Ventilasjon:
Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Det måles forhøyede fuktverdier utenpå mur.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

- Fukt gjennom mur har en sammenheng med alder på drenering. Dreneringen er fra byggeår og for å få stoppet fukten må det dreneres.



Målt forhøyede fuktverdier nederst på mur i boden.



Maling flasser av muren på boden. Tegn på fukt.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

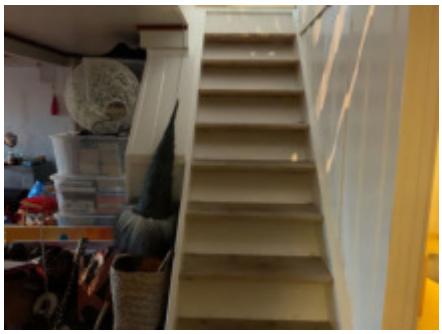
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

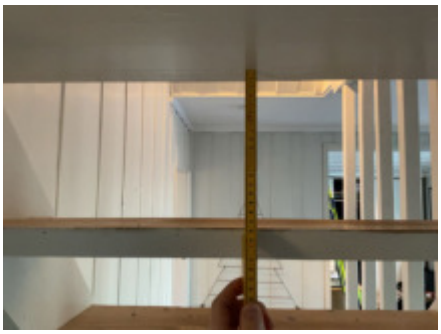
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk ned til kjellerstue



For store åpninger mellom trappetrinn



For store åpninger mellom spiler

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



TG 2 Andre innvendige forhold

Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og bereder i bod under trapp. Det er ingen synlig sluk eller waterguard i rommet. Vanninstallasjoner skal sikres med sluk eller waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 vurderes pga manglende lekkasjesikring til vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres sluk eller waterguard.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad pusset opp i 1989, ifølge tidligere salgsopppgave. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt glassfiberstrie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje på fliser. Forventet levetid er 20år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke avdekket skader eller lignende som tilsier at flisene må/bør byttes.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Det måles for det meste svakt fall og noe motfall stedvis. Fall under badekar er ikke kontrollert.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Badet står ovenfor full oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

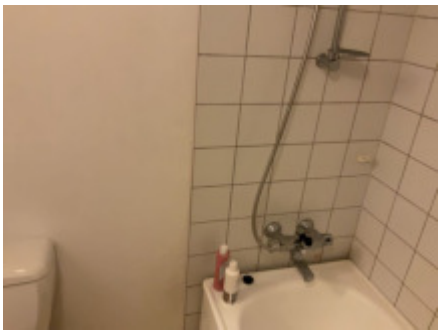
Eldre sluk av metall. Om membran:
Membranen/tettesjikt, som skal fungere som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Manglende synlig membran i våtsonen på vegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvstående toalett og badekar.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende lufttilførsel kan kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner da veggene vender mot nabo og yttervegg. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 1989, i følge tidligere salgsoppgave. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

- Flisene har passert sin forventede levetid på 20år.
- Svertesopp/fuktskader i karm. Kondensering på glasset.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Tiltak:



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Tilstandsrapport

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Det måles fall mot sluk, men stedvis for svakt iht krav. Fall i dusjnisje er ikke kontrollert da overflatene ikke var klargjort for takstbefaring.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Flisene har passert sin forventede levetid på 20år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet står foran full oppussing.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det mangler på membran i våtsonen til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Manglende membran over fliser i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning.
Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen
Målested: Bak dusjsonen
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ukjent.
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG2 gis på bakgrunn av slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport





Slitasje på fronter





Svelleskader under benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue med tilgang fra badet i kjeller. Badstuen er ikke undersøkt da den er fullagret med gjenstander. Varmeelementer er ikke funksjonstestet.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og servant av porselen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Type rør: Kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Markert hovedstoppekran stopper ikke vannet i hele boligen. Stopper kaldtvann i 1.- og 2. etasje, men ikke kjeller. Egen stopper for varmtvann.
Kommentar: Stoppekranen er felles med 2B (2B og 2C er boligen om er vertikaldelt), og står i hagen til 2B. Dette er opplyst om i etterkant, hovedstoppekranen er derfor ikke testet. Anbefales egen stoppekran i boligen.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Stoppekranen må utbedres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





Stoppekran varmtvann



Oppgitt hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Forventet brukstid for avløpsrør i plast og støpejern er ca 50 år

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

Tilstandsrapport



Synlig avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegg.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder står i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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 plassert i gang i 2. etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Termostater til alle varmekabler ble oppgradert i 2021

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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 Sist eltilsyn var i 2019

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

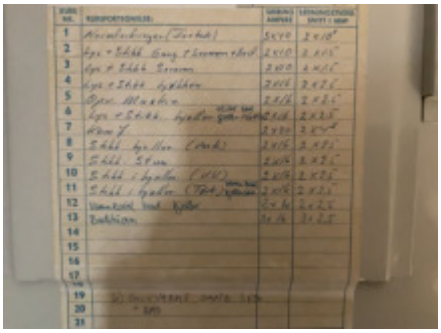
Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslere.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det skader på røykvarslere?
   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 mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: 1955 rundt hoveddel, 1989 rundt tilbygg.
Synlig fuktsikring: Det er synlig knotteplast rundt inngangsparti, men det savnes rundt øvrig deler av huset. Grunnmursplast er ansvarlig for å danne en vanntett barriere.

Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forventet levetid for drenering er 30år.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

For å få på plass grunnmursplast må det dreneres på nytt. Konsekvens av eldre drenering er at fukt kommer gjennom grunnmur.

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra:
Innsiden av tilgjengelige overflater i kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.







TG 2 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninge

Vurdering av avvik:

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

Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med støpt såle mot grunn. Yttervegger av leca. Pulttak med takplater. Boden fremstår lite vedlikeholdt. Maling flasser av innvendig. Tiltak for å øke standarden må forventes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

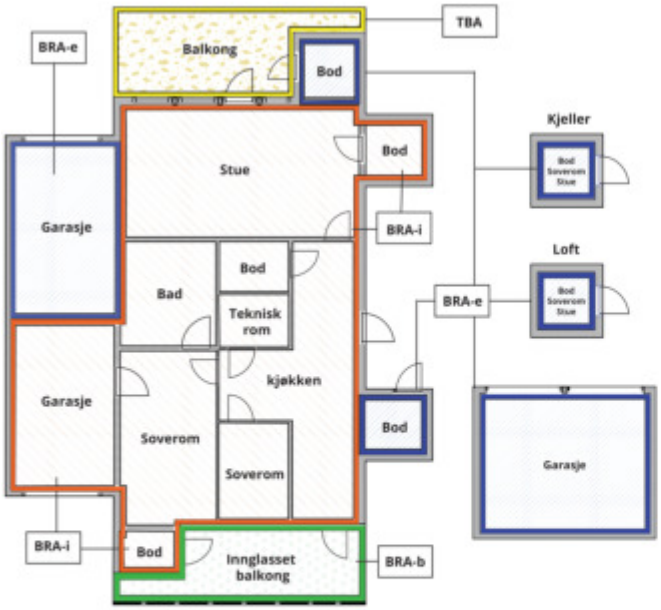
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	53			53	
1. Etasje	53			53	
2. Etasje	42			42	
SUM	**148**				
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue, Bad, Bod, Badstue, Bod under trapp med vaskemaskin		
1. Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

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

Arealet 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.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er etabler bad i opprinnelig teknisk rom i kjeller

Brannceller

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

Kommentar: Branncelle ved hovedstoppekran er brutt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etterisolert yttervegg mot syd. Ny kledning og vinduer på samme vegg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Bod		Bod	

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)**
Tomannsbolig	132	16
Bod	0	0

Kommentar	
Tomannsbolig	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).
Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Anne-Kristin Wadahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	117		0	409.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gaustadveien 2 C

Hjemmelshaver

Traxler-Vischer Nathalie Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nær Sognsvannsbekken og friområdene rundt denne. Det er flotte friarealer med skogsvei vei opp til Sognsvann. Rolig boligområde på Sogn/Gaustad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Lett skrånet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 575 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.
Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Andre bilder



Kjellerstue er fylt opp med lagringsgjenstander. Dette fører til at overflater ikke blir undersøkt som normalt.

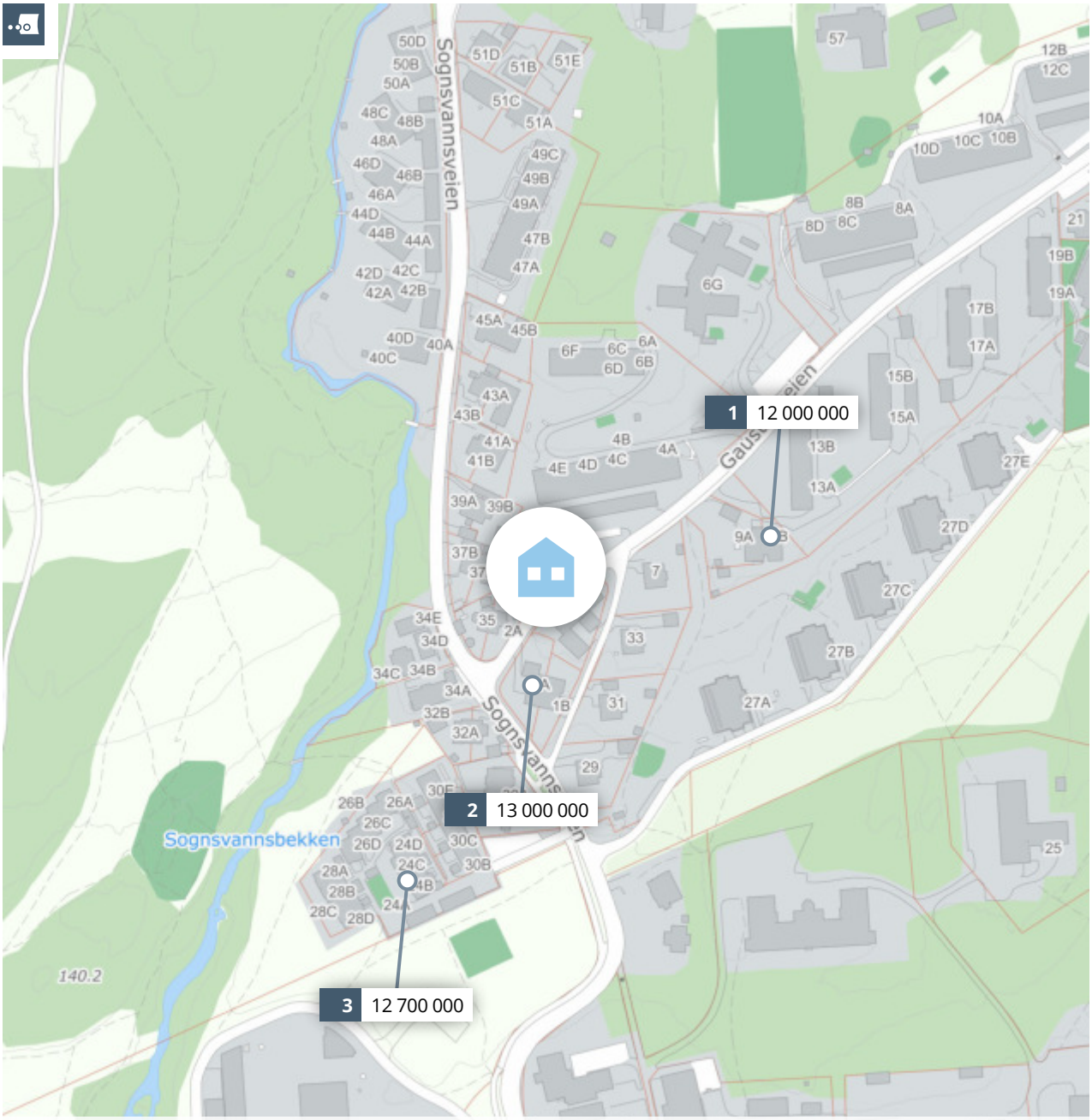


Kjellerstue er fylt opp med lagringsgjenstander. Dette fører til at overflater ikke blir undersøkt som normalt.



Stoppekran er plassert forbi brannskille mellom enhetene.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
GAUSTADVEIEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 14.03.2025

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gaustadveien 2 C, 0372 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 42 BNR 117 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAUSTAD

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	87 838
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	7 m²	0 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						410 m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gaustadveien 9 B 234 m² 1956 630 m² 6 sov	27.12.2024	-	**12 000 000**	-	12 000 000	**51 282**
2 Gaustadveien 1 A 226 m² 1955 694 m² 3 sov	30.10.2024	13 500 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**57 522**
3 Sognsvannsveien 24 B 147 m² 1994 4 425 m² 4 sov	12.03.2022	13 000 000	**12 700 000**	0	12 700 000	**86 395**

En lys vertikaldelt tomannsbolig med solrik hage og garasje.

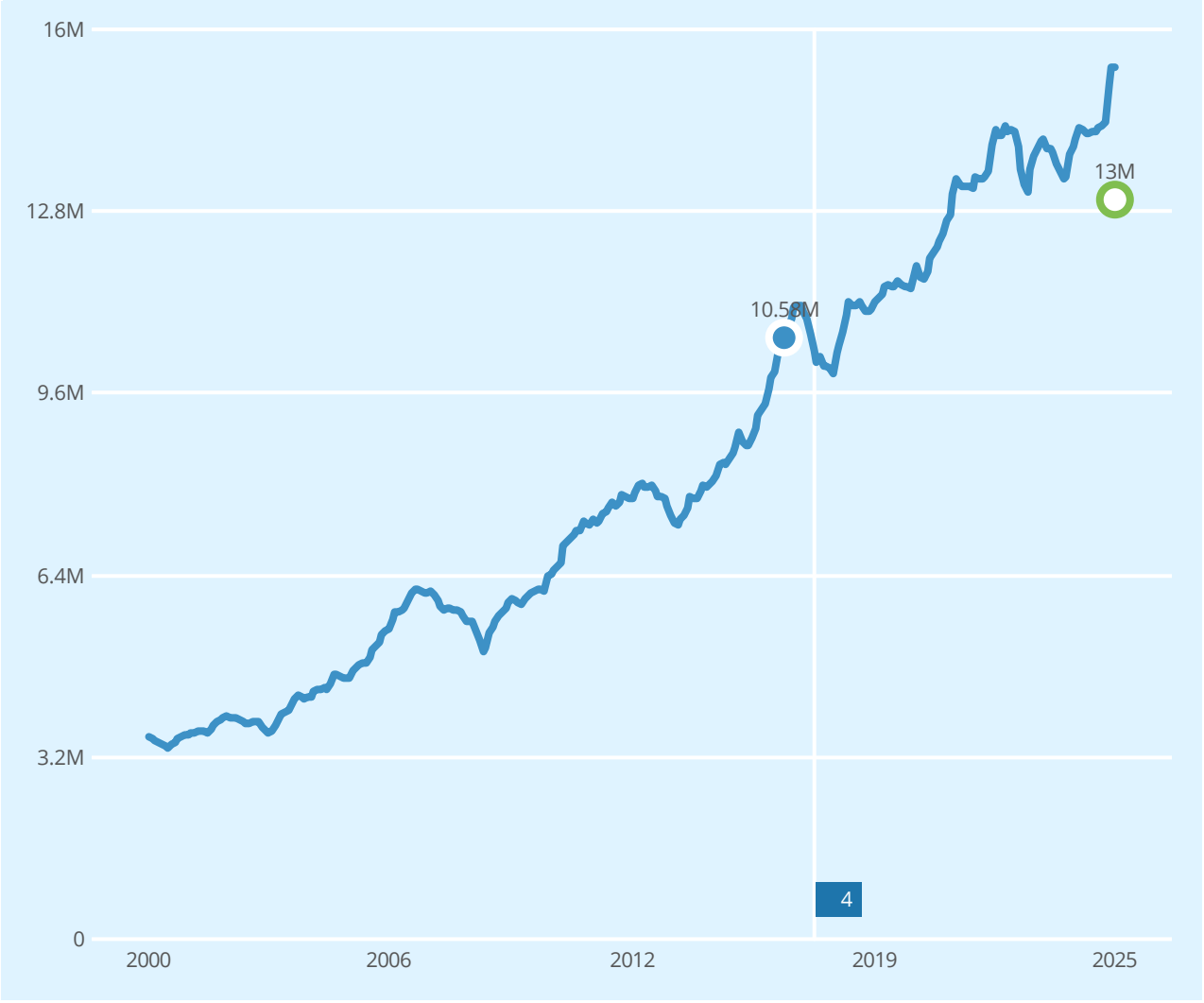
Boligen har gode etasjeplan:
- 1.etg (53 kvm): entré, hall/forstue, stor lys stue/spisestue m/ peisovn, romslig kjøkken, wc-rom
- 2.etg (42 kvm): 3 soverom, bad, gang
- u.etg (53kvm): stor kjellerstue med peisovn (byggemeldt som kjeller men med god takhøyde på 2,25 og store vinduer), bad med badstue, bod
- Utebod (7kvm)

Stort utbyggingspotensial (vedlagte tegninger fra da det ble gitt rammetillatelse i 2017).
Boligen har moderniseringsbehov.

Boligen ligger rett ved marka og med et stort utvalg av fritidstilbud. Forretninger på Kringsjå og Ullevål Stadion, buss i Gaustadveien, trikk fra Rikshospitalet, kort vei til Kringsjå barneskole/Nordberg ungdomsskole og populære barnehager på Gaustad.

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



1 Garasje, anneks

2 Vertikaldelt tomannsbolig

3 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

4 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2016	13.09.2016	08.11.2016	8 900 000	10 575 000	-	10 575 000	5
22.03.2001		22.03.2001	-	2 215 451	-	2 215 451	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har godt potensial og ligger på uregulert tomt. Boligen har behov for modernisering.

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

6
tomannsboliger til salgs

18.3M
17.8M
17 100 000 Prisantydning i snitt
16.8M
16.3M
15.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

103
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

16
tomannsboliger solgt

13.8M
13.7M
13 552 000 Prisantydning i snitt
13.5M
13 473 000 Salgspris i snitt
13.4M
13.3M

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

95 074 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

87 838 Gaustadveien 2 C Totalpris 13 000 000

74 718 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250066

Selger 1 navn
Anne Kristin Wadahl

Gateadresse
Gaustadveien 2C

Poststed	Postnr
Oslo	0372

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Nathalie Traxler-Vischer

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 6737124

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vask bad 2. etasje drypper litt fra røret, men sluk rett under.

Document reference: 186250066

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe drypp i bod via vannrør i kjeller under tilbygg ved bruk av utendørs vannkran ved trapp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fremgår av tilstandsrapport at det er noe avvik på høyder gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Brudevold Elektro AS - Skifte av termostater varmekabler og 3 nye spotlister med dimmer. Watt AS - Søking av jordfeil og retting av jordfeil

Arbeid utført av: Watt AS og Brudevold Elektro AS

Filer

- Vedlegg 7 - Faktura 1545 fra Brudevold Elektro - skifte av termostater og spotskinner.pdf
- Vedlegg 2 - Faktura63919 fra Watt AS - feilsøk jordfeil 2B.pdf
- Vedlegg 3 - Faktura63940 fra Watt AS - oppretting årsak jordfeil 2C.pdf
- Vedlegg 5 - Faktura728 fra ESS Bygg - Endring av fasadekledning sørvegg.pdf
- Vedlegg 1 - Faktura1512 fra Ulvin Trefelling og gartnerservice - arbeid i hagen.pdf
- Vedlegg 6 - Faktura 5360 fra TA Skogsdrift og Trefelling - fjerning av 2 bjørker.pdf
- Vedlegg 8 - Faktura Johansen Trevarefabrikk AS - Vinduer.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se EL tilsyn rapport 2018

Filer

Document reference: 186250066

Vedlegg 4 - Rapport EL tilsyn 01.11.2018.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innendørs bod kjeller (under tilbygg/inngangsparti) fikk et lag med avrettingsmasse på gulvet i 2017. Utført av ufaglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbygging av Rikshospitalet

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave fra 2016

Filer

Nøkkelinformasjon - Gaustadveien 2C (fra 2016).pdf

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

Document reference: 186250066

Tilleggskommentar

To vinduer ble skiftet oktober 2020 dvs. stort vindu i stue og vindu i hoved soverom - sørvendt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250066

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kristin Wadahl	9b33e948d45a6b87d0184e82cf5ff734e49320b4	13.03.2025 23:51:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250066

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-42/117 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gaustadveien 2C 0372 OSLO
Fakturamottaker:	Wadahl Anne Kristin Gaustadveien 2c 0372 OSLO
Eiernavn:	Traxler-Vischer Nathalie

Kommunale avgifter	NOK 21 691,69
Eiendomsskatt	NOK 9 236,00
Totalt	NOK 30 927,69

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	11 436,80
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Eiendomsskatt	9 236,00
Totale avgifter	**30 927,69**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TEGNINGER OG ATTESTER

G.nr.	bnr.	Fest.nr.	Arbeidssted
16	1	1	Grønlandsleiret

Kl. 9

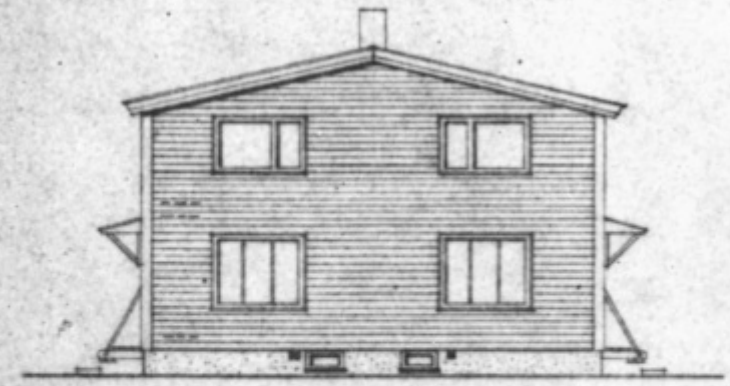
Mangler en rekke

22/8-56. Kan ekspederes. HB

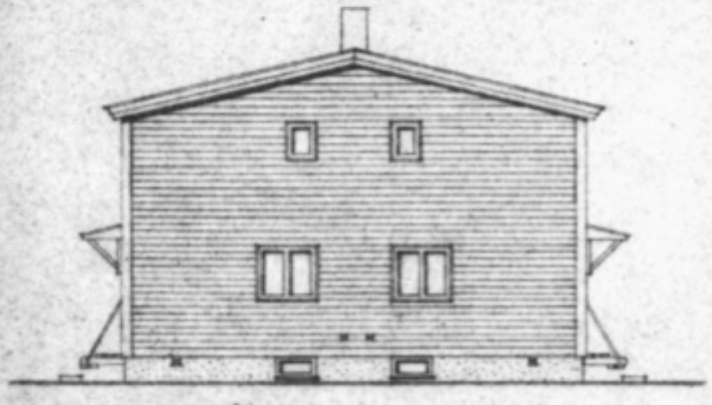
Oslo, den 1/8 1956

H. H.
Underskrift

O. b. 50 000. 6-55. J. & N.



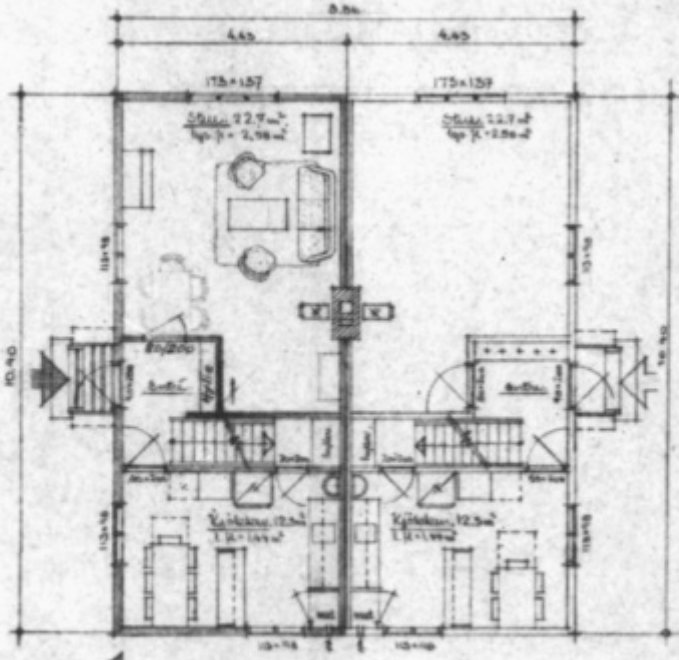
mot syd-vest.



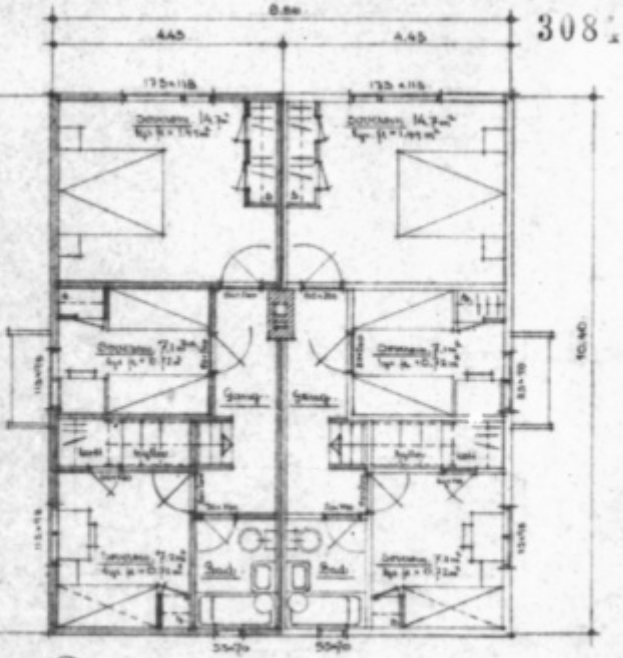
mot nord-øst.



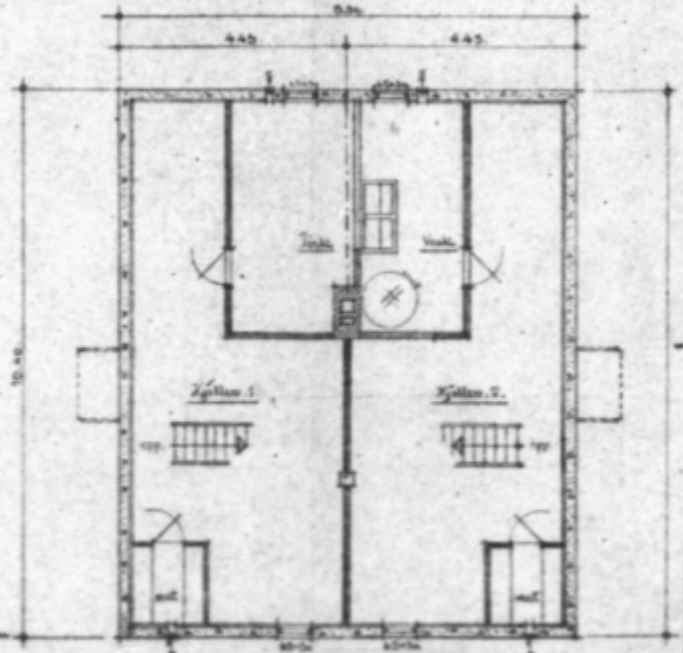
mot syd-øst.



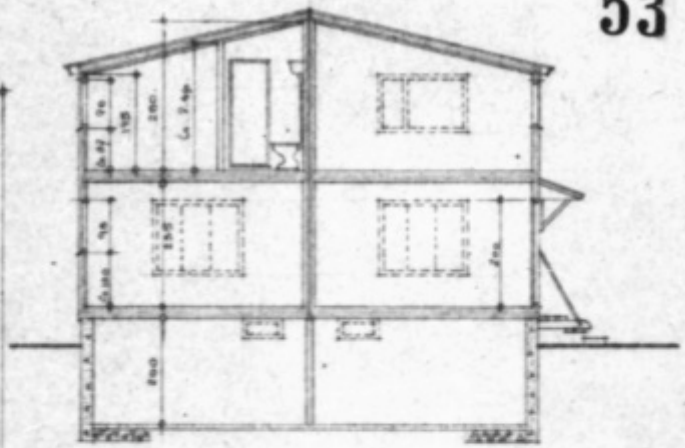
1. etasje.



2. etasje.



Kjeller.



Snitt.

308.

53

42/1 80 p. 249

APPROBERT
OSLO STAD

Tobodagnus-Typo **208.**

Plasser, snitt og fasader. ~ 1:100.

Tiina Gjellan

Oslo 13/8-1952

Ref.: Ekspedisjon. Avdeling vest.

Gnr: 042 **bnr:** 0117 **Adr.:** Gaustadveien 2 C **J.nr** 89/1778 9

Arbeidets art: Bod

Byggherre: Johan Stemmen

☒ Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 5000.-

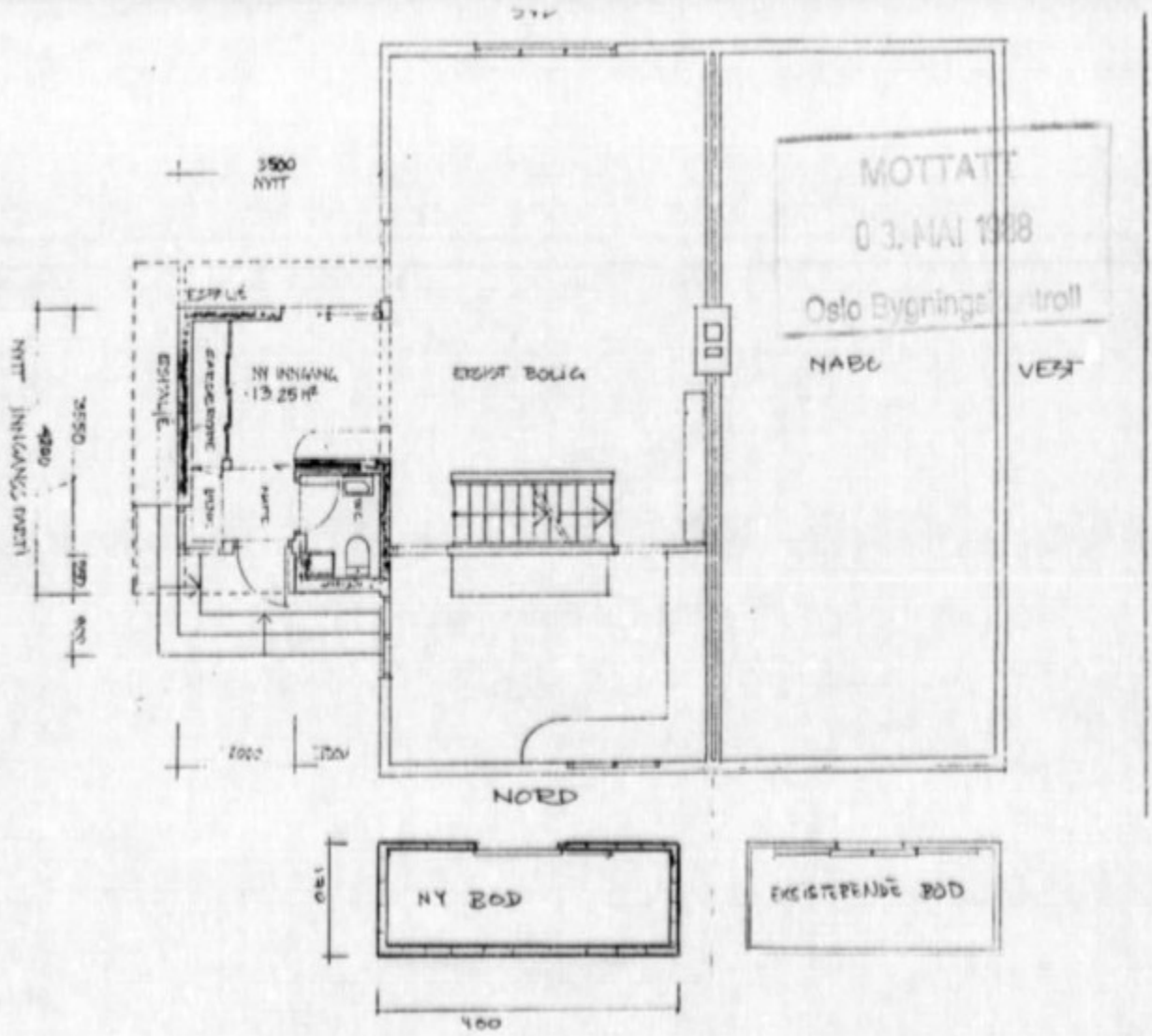
☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☐ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

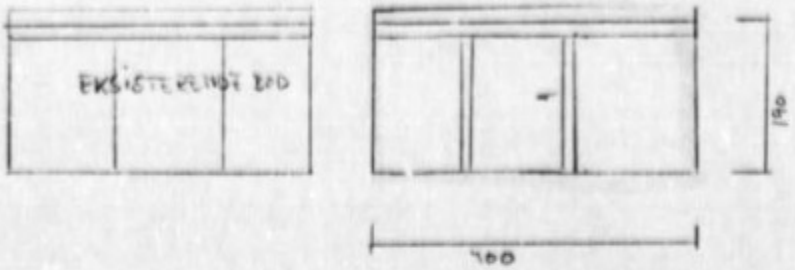
Dato 18.4.93

J Stemmen
Underskrift

Sendes Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo



MOTTATT
03. MAI 1988
Oslo Bygningskontroll



FASADE
FRONT

BODEN FLUKTER TERRENG I BAKKANT

FAM. STEMMEN
GAUSTADVEIEN 2C
0372 OSLO 3
GNR 42 BNR 117

BOD

FAMILIESTEIN 1:10
PLAN
FASADE (FRONT) SYD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Johan Stemmen
Gaustadveien 2 C

0372 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
93/15076 30.APR93
SAKST. VBB
ENHET 531
89010178

Oslo, den 23.02.1993

J.nr. 89/1778

Arbeidssted : Gnr.042, bnr.0117, Gaustadveien 2 C

Arbeidets art: Vindfang

Varsel om at arbeidet er ferdig er ikke mottatt, kfr. tidligere tilsendte melding der slikt varsel ble krevet innsendt og samtidig opplyst at byggearbeidet måtte være igangsatt innen 3 år.

Vennligst fyll ut og send nedenstående svarslipp til Plan- og bygningsetaten.

Ref.: Ekspedisjon. Avdeling vest.

Gnr: 042 bnr: 0117 Adr.: Gaustadveien 2 C J.nr. 89/1778

Arbeidets art: Vindfang

Byggherre: Johan Stemmen

☒ Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 50.000

☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☐ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

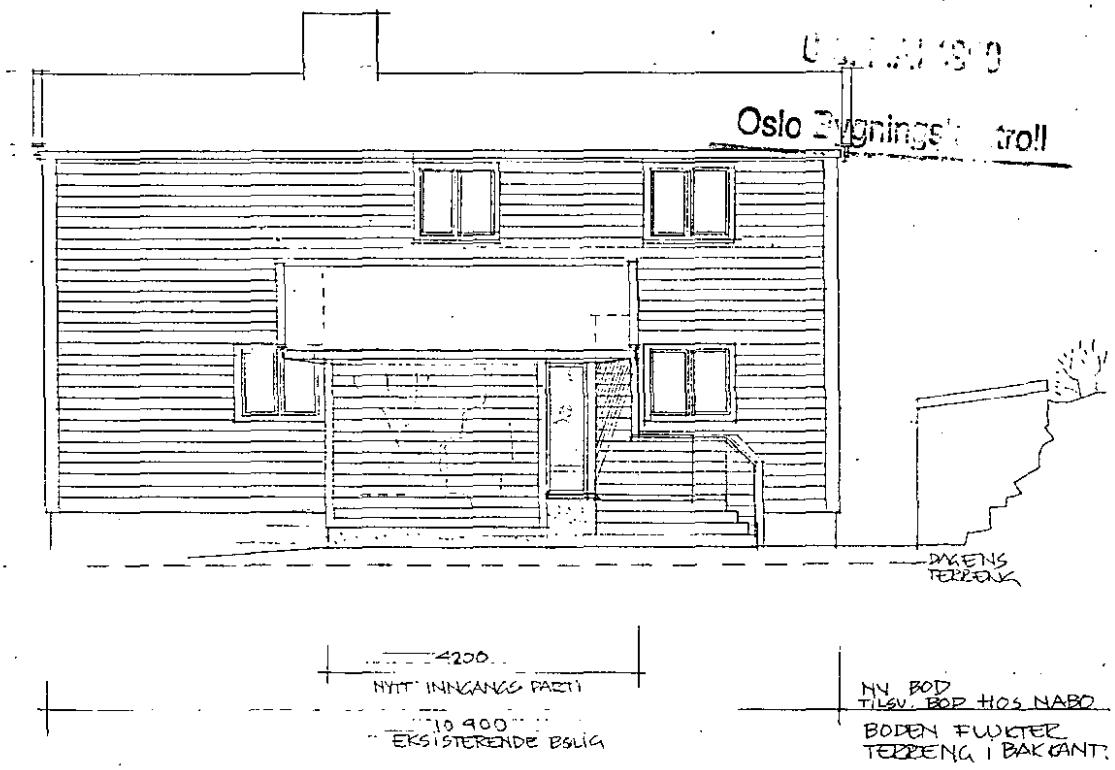
Dato 18.4.93

J Stemmen
Underskrift

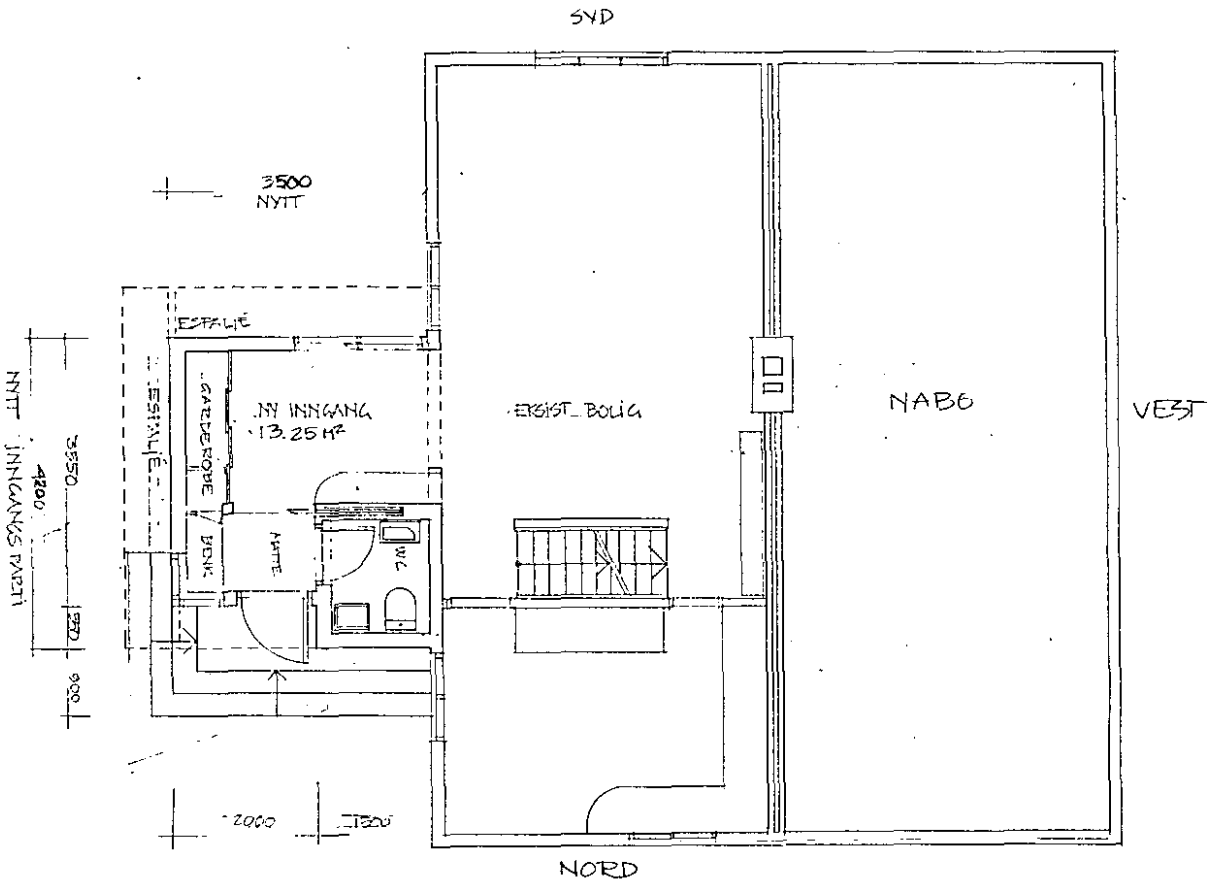
Sendes Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo

Oslo Bygningsetaten

FASADE ØST

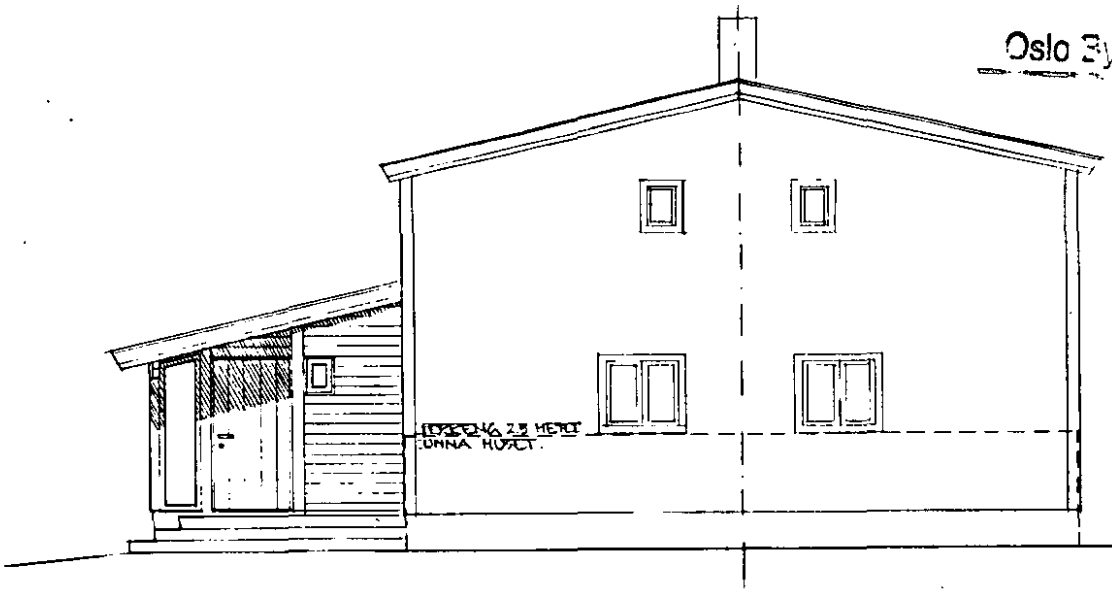


PLAN 1.ETG

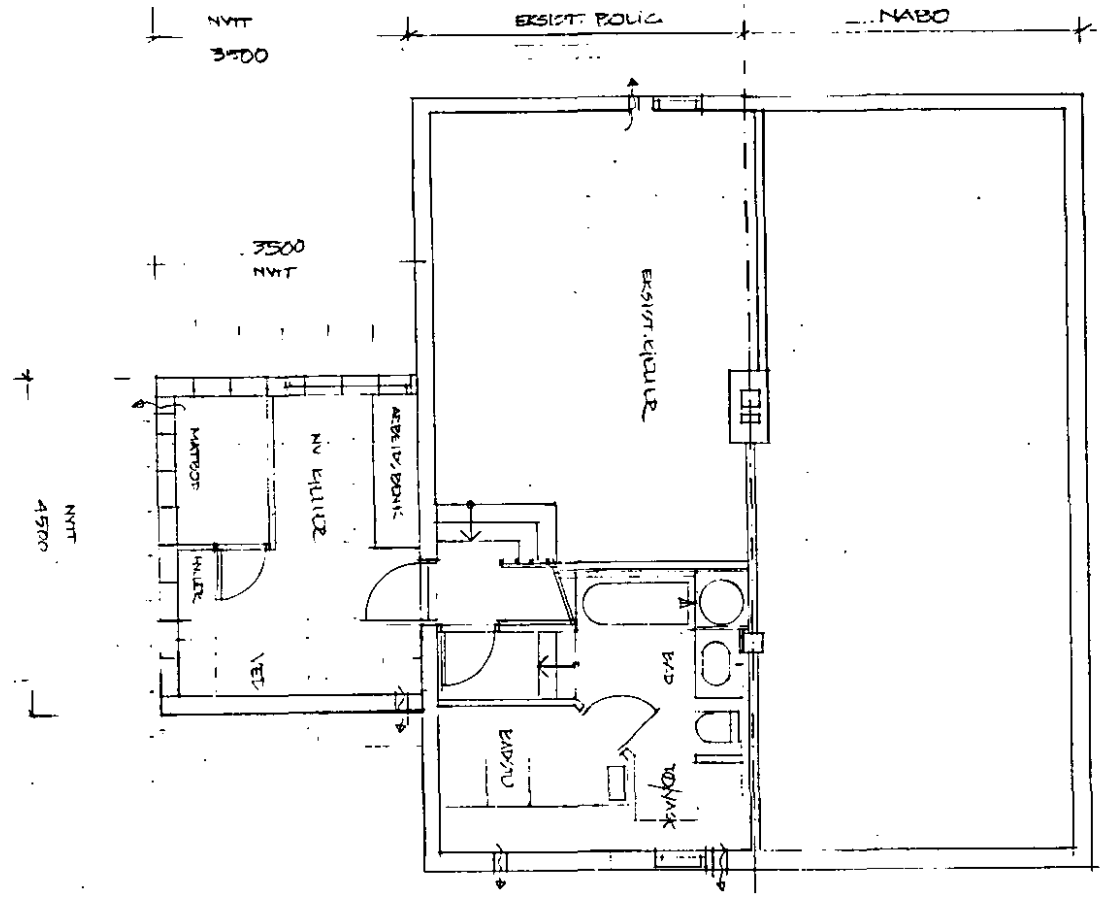


TAH. STØLEN GAUSTAD NR. 2 C 0372 OSLO 3 GNR. 42 BNR. 117	TILBYGG NY INNGANG ANMELDELSES TEGN. 1:100 FASADE ØST PLAN 1.ETG

Oslo Bygningsetat



FASADE NORD



PLAN KJELLER

FAM. STEMMEN
GAUSTADVN 25, 0372 OSLO 3
GNR 42 BNR 117

TILBYGG, INNGANG
ANMELD. TEGN. 1:100
FASADE NORD
PLAN KJELLER

VEDTEKTER VILLA GARASJELAG

VEDTEKTER

for

Villa Garasjelag

vedtatt på konstituerende møte 11. november 2002,
revidert mai 2005

§ 1.

Villa Garasjelag er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseieren har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann og hefter overfor laget bare med sine andeler og sine innskudd.

Formålet er drift og vedlikehold av (16) garasjer og å stille disse garasjer til disposisjon for lagets medlemmer.

§ 2.

Hver andel skal være på kr. 100,-.
Garasjelagets forretningskontor er i Oslo.

§ 3.

Det er kun fysiske personer som kan være andelshavere i Villa Garasjelag.
Andelshaver i Villa Garasjelag har rett til å leie en av andelslagets garasjer.

§ 4.

Eiere av gnr. 42, bnr. 78, 80, 117, 97, 124, 79, 116, 81, 118, 82, 119, 83, 120, 84, 121, 85, 122, 86, 123 og 148, alle tidligere andeler i Villa Borettslaget ved Gaustad sykehus, har forkjøpsrett til å kjøpe og å eie andeler i Villa Garasjelag. Ved salg av gnr. 42, bnr. 78, 80, 117, 97, 124, 79, 116, 81, 118, 82, 119, 83, 120, 84, 121, 85, 122, 86, 123, og 148 har kjøper av eiendommen rett til også å overta andelene i garasjelaget dersom selger ønsker det. (Evt. en andel dersom selger har to andeler). Dersom kjøperen ikke er interessert i overta en andel i garasjelaget, har øvrige eiere av de foran nevnte bruksnumre forkjøpsrett til andelen.

§ 5.

Styret plikter å sørge for behørig generelt vedlikehold av garasjene.

§ 6.

Det er bare anledning til å eie to garasjer. Prisen er satt til kr. 50.000 for de gamle garasjene og kr. 120 000 for de nye. Dette er faste priser. (Vedtatt på generalforsamling i mai 2005)

§ 7.

Ved salg av andel som gir leierett til garasje i Villa Garasjelag orienteres styret som sørger for at melding med frist blir send ut til alle andelshavere i tidligere Villa borettslag. Dersom det ikke er interessenter her, orienterer selger kjøper om betingelsene ved salg av garasje og melder fra til styret om ny andelshaver.

§8

Ved salg, dugnad eller felles reparasjon og vedlikeholdsarbeider må alle andelshavere i garasjelaget underrettes ved oppslag.

§ 9.

Andelshavere i garasjelaget betaler en årsavgift til garasjelaget. Årsavgiften fastsettes av styret i garasjelaget, dog slik at utgiftene til vedlikehold fordeles mellom andelshavere i de gamle garasjene - for så vidt angår de gamle garasjene – og andelshavere i de nye garasjene – for så vidt angår de nye garasjene. Øvrige utgifter, så som utgifter til forsikring, eiendomsskatt m.m., fordeles likt mellom andelshaverne, dvs. 1/16-del på hver.

§ 10.

Laget skal ha et styre bestående av tre representanter. Styret velges for to år om gangen. For å få overlapping i styret, velges formann og et styremedlem det ene året og et styremedlem det andre året.

§ 11.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er til stede og begge stemmer for beslutningen. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe beslutninger om å rive, selge eller bygge om garasjer som garasjelaget eier.

§ 12.

Den øverste myndighet i garasjelaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10, dog minst tre andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker de ønsker behandlet på generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med minst 8 dagers varsel og maksimum 21 dagers varsel. Saker som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette, senest åtte uker før generalforsamlingen.
Styret skal varsle andelshaverne om denne frist.

§ 13.

På den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:

Konstituering.
Årsmelding fra styret.
Årsoppgjøret
Spørsmål om ansvarsfrihet.
Valg
Eventuell godtgjøring til styret.
Evt. andre saker

§ 14.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Med de unntak som følger av lov eller nærværende vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

SERVITUTTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

AVTALE OM GRENSEJUSTERING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 42/78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 117, 118, 126

Eksisterende grense mellom eiendommene er vist med gul farge på kartskissen på bakside.
Grensen ønskes justert til linje vist med rød strek.

Dette innebærer at:

1.	72.8	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	86
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
2.	64.8	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	85
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
3.	94.2	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	84
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
4.	127.6	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	83
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
5.	211.6	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	82
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
6.	58.4	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	80
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
7.	88.8	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	117
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
8.	188.6	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	118
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
9.	221.2	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	81
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
10.	139.5	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	79
		og legges til gnr.	42	bnr.	126
11.	27.2	kvadratmeter framåles gnr.	42	bnr.	78
		og legges til gnr.	42	bnr.	126

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon måle og dele

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Partene er kjent med at ved grensejustering blir areal overført direkte ved tinglysningen av målebrevet - uten bruk av skjøte. Underskrift av denne avtale likestilles med underskrift på et skjøte for areal som skal overføres.

Eventuelt økonomisk oppgjør i forbindelse med grensejusteringen må ordnes mellom partene.

Underskrifter:

For eiendom 42/78,

42/79,

42/80,

42/81,

42/82,

42/83,

42/84,

42/85,

42/86,

42/117

og 42/118

	Sted	Dato		Personnummer
Eier			Statsbygg	
Fester	Oslo	22-8-95	Villa Boretslag/Gaustad sykehjem	
For eiendom 42126:	Sted	Dato	Oslo kommune	Personnummer

MÅLEBREVKART

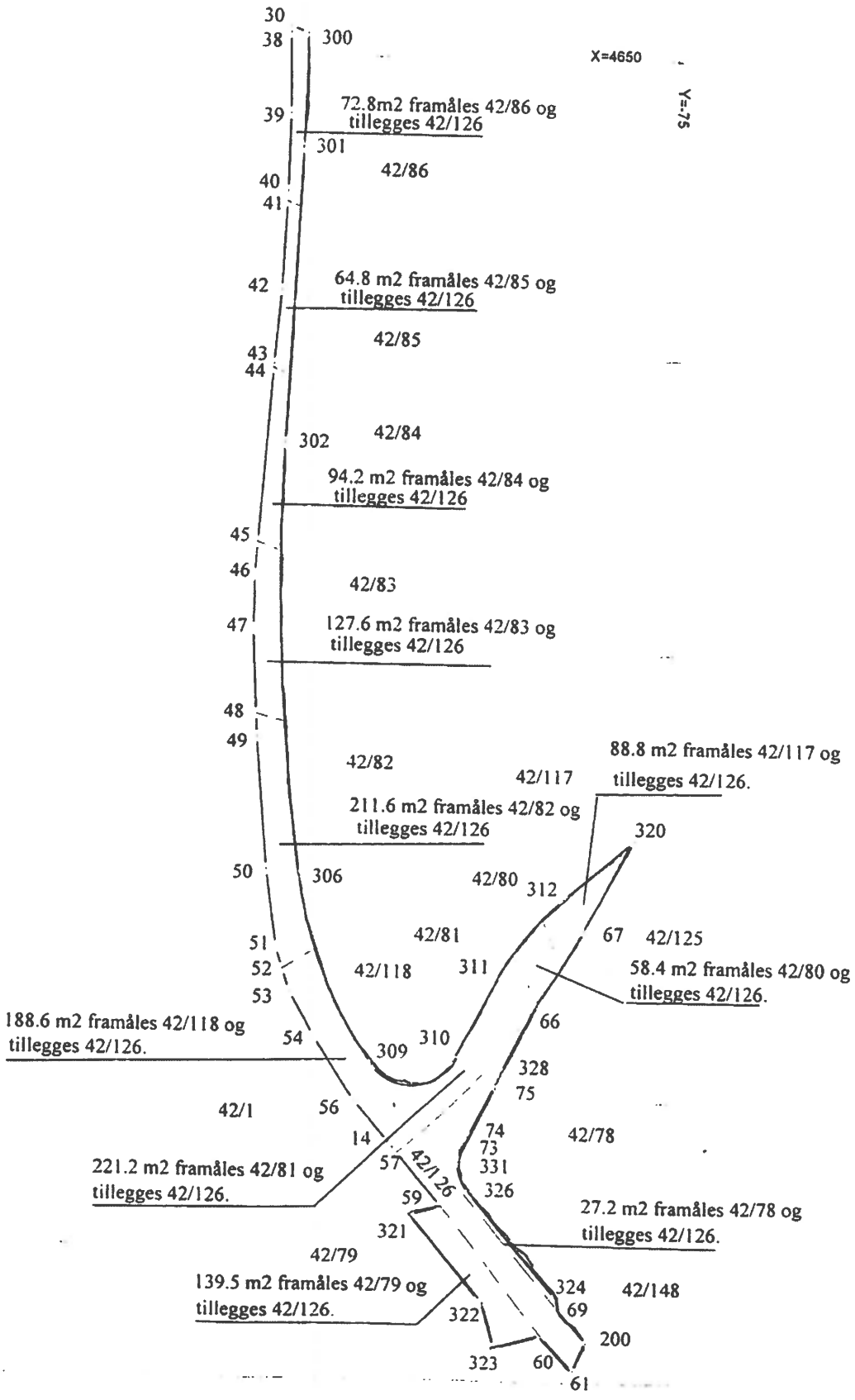
Jnr

970020116

Målebrev nr

1998/360

M ²



Vesta/Geonor

Villa Borettslag v/Nilsen

42/117

MÅLEBREV

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

16.FEB.89 009939

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr. 535/1987

M.prot. 172

Reg.nr.:

Side 246

Gnr.42 bnr.117

År 1988 den 15. juni det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.42 bnr.80.

Forretningen ble rekvirert av Leif M. Nilsen.

Bestyrer ved forretningen var ing. Elin Gudmundsen.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 499,0 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=-87 X=4517 H=152
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 7. februar 1989.

Einar Granum

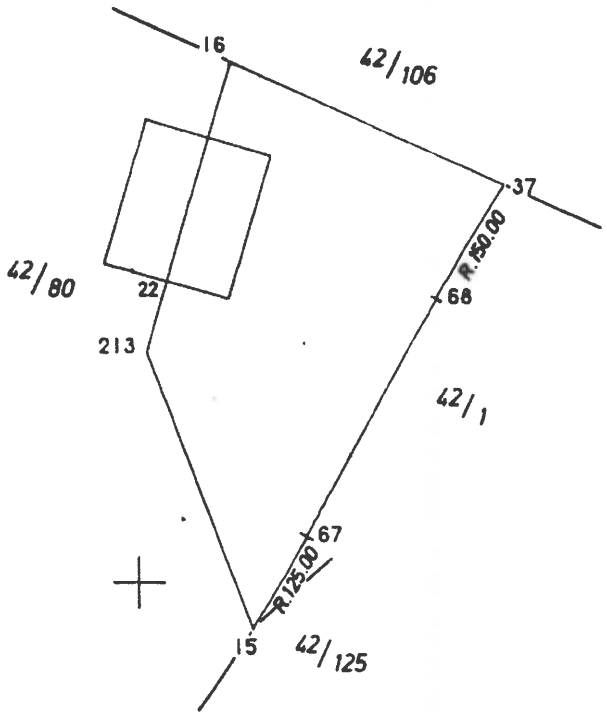
Knut Kirkebøen

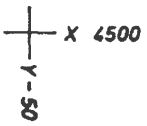
Knut Kirkebøen

Elin Gudmundsen

Elin Gudmundsen

K A R T
over
gnr. 42 bnr. 117.
Areal - 499,0 m2
M-1:500.





NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
16	-93.580	4536.469			
			20.77		
37	-74.660	4527.900			
			9.30	150.00	
68	-79.340	4519.870			
			18.90		
67	-88.350	4503.260			
			7.44	125.00	
15	-92.091	4496.825			
			20.49		
213	-99.393	4515.974			
			5.21		
22	-98.030	4521.003			
			16.09		
16	-93.580	4536.469			

DAGBOKFØRT

16.FEB.89 009939

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 585,-

Dok.avgift betalt med kr. 0

~~Merknad etter tall. § 11~~:

Ingunn Grøtting

Ingunn Grøtting
Dfm.

161
5C

Nr 5675X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-80

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
GAUSTADVEIEN 2C

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506424
8336946

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 117

Vi viser til bestilling av 20250227 for GAUSTADVEIEN 2C.

GNR. 42 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.02.1989.

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

410 m²

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

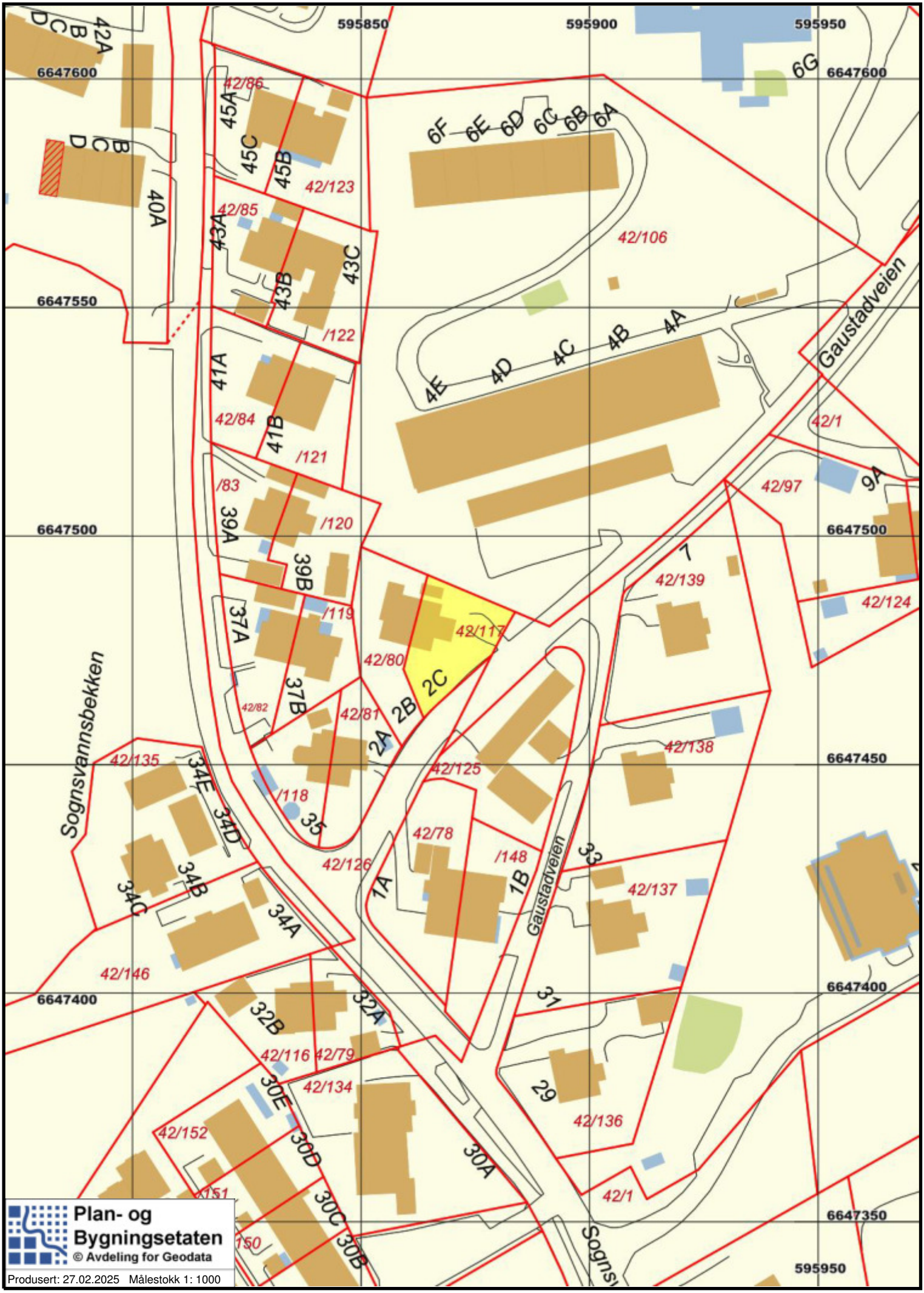
Målestokk= 1: 1000.

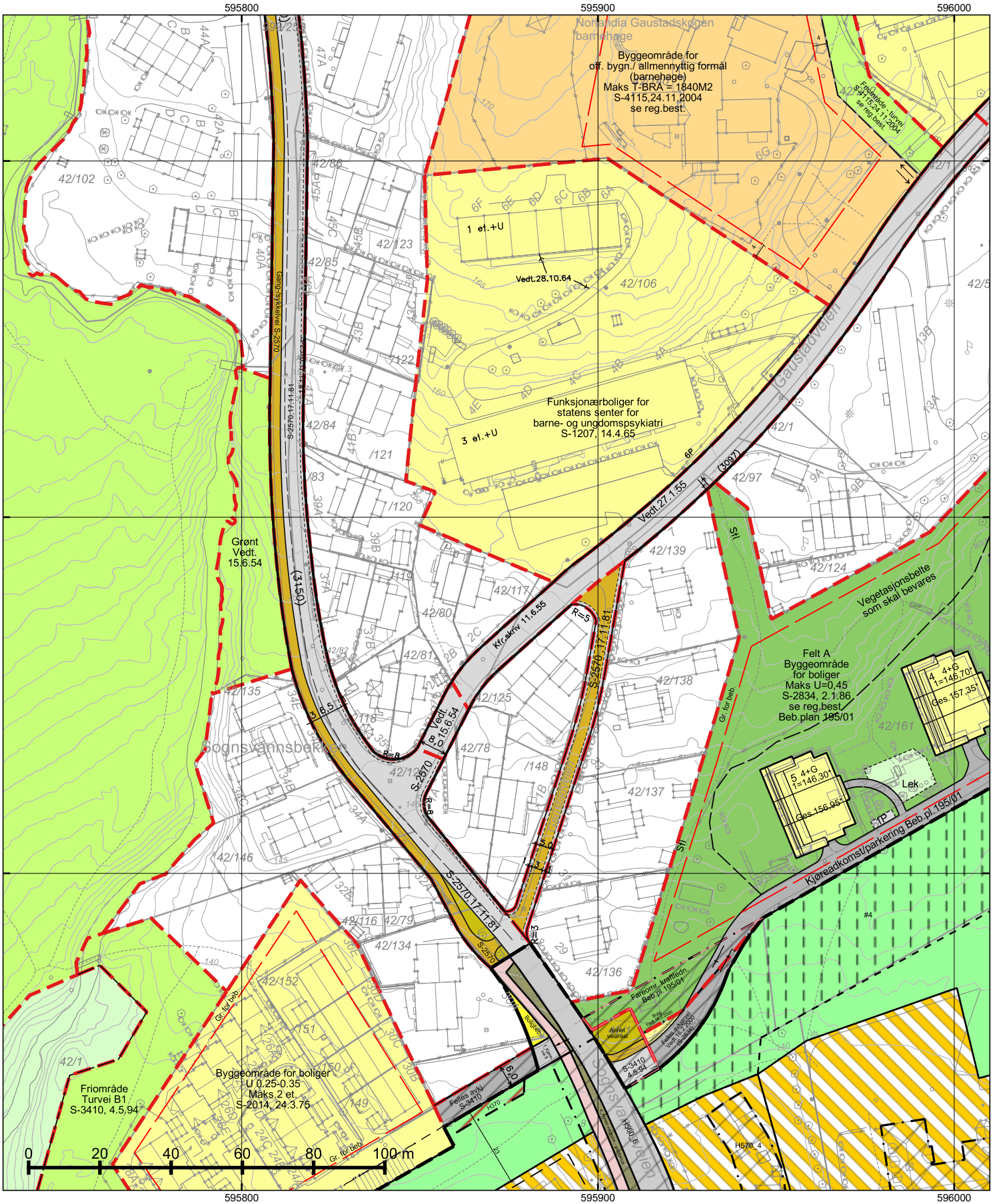
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595850
595900
595950
6647600
6647550
6647500
6647450
6647400
6647350
Gaustadveien
Sognsvannsbekken
42/86
42/123
42/85
42/106
42/122
42/84
42/121
42/83
42/120
42/119
42/117
42/80
42/82
42/81
42/135
42/125
42/118
42/126
42/78
42/148
42/138
42/137
42/146
42/116
42/79
42/134
42/152
42/151
42/150
42/139
42/97
42/1
42/124
42/136
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.02.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

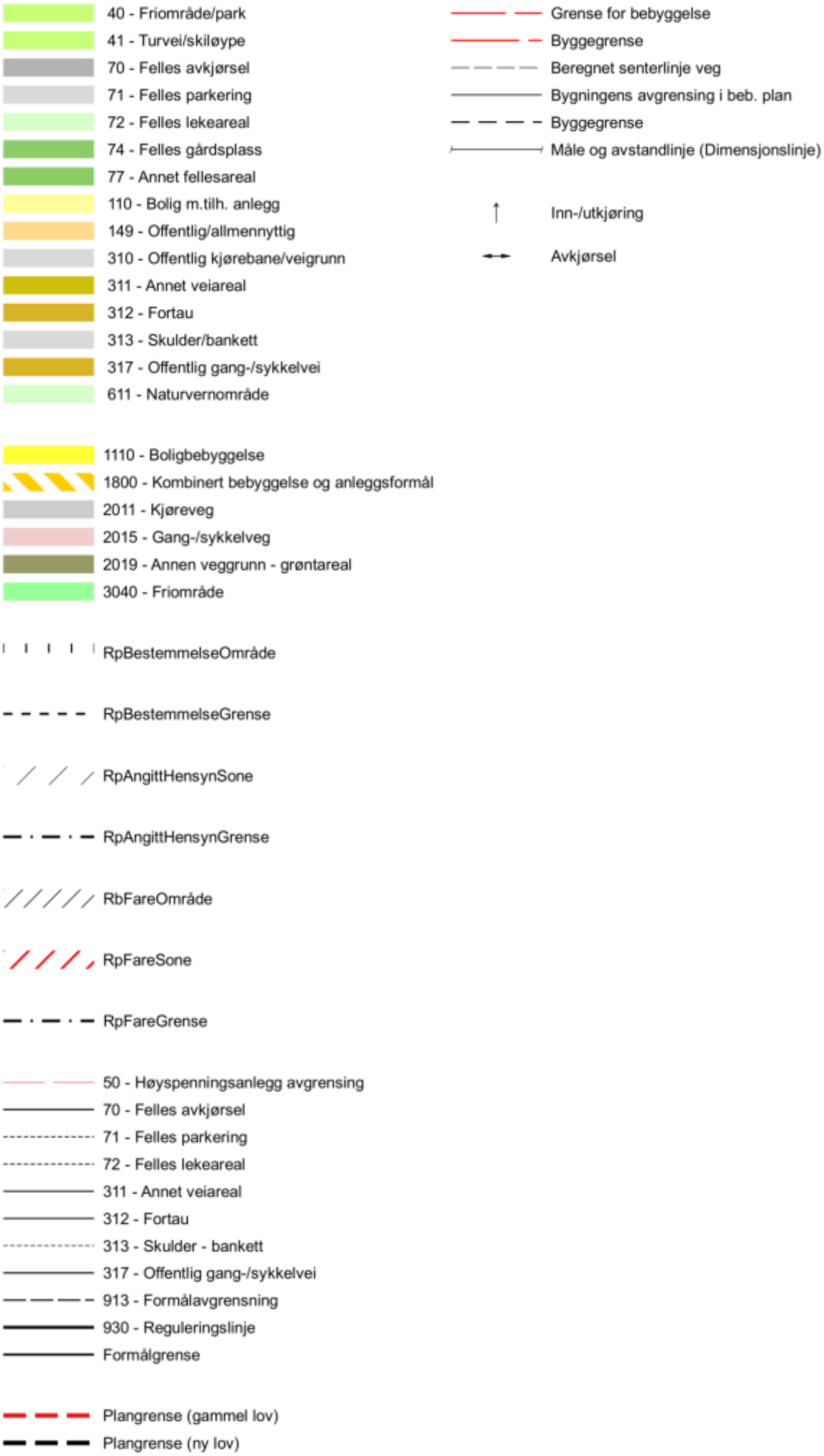
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

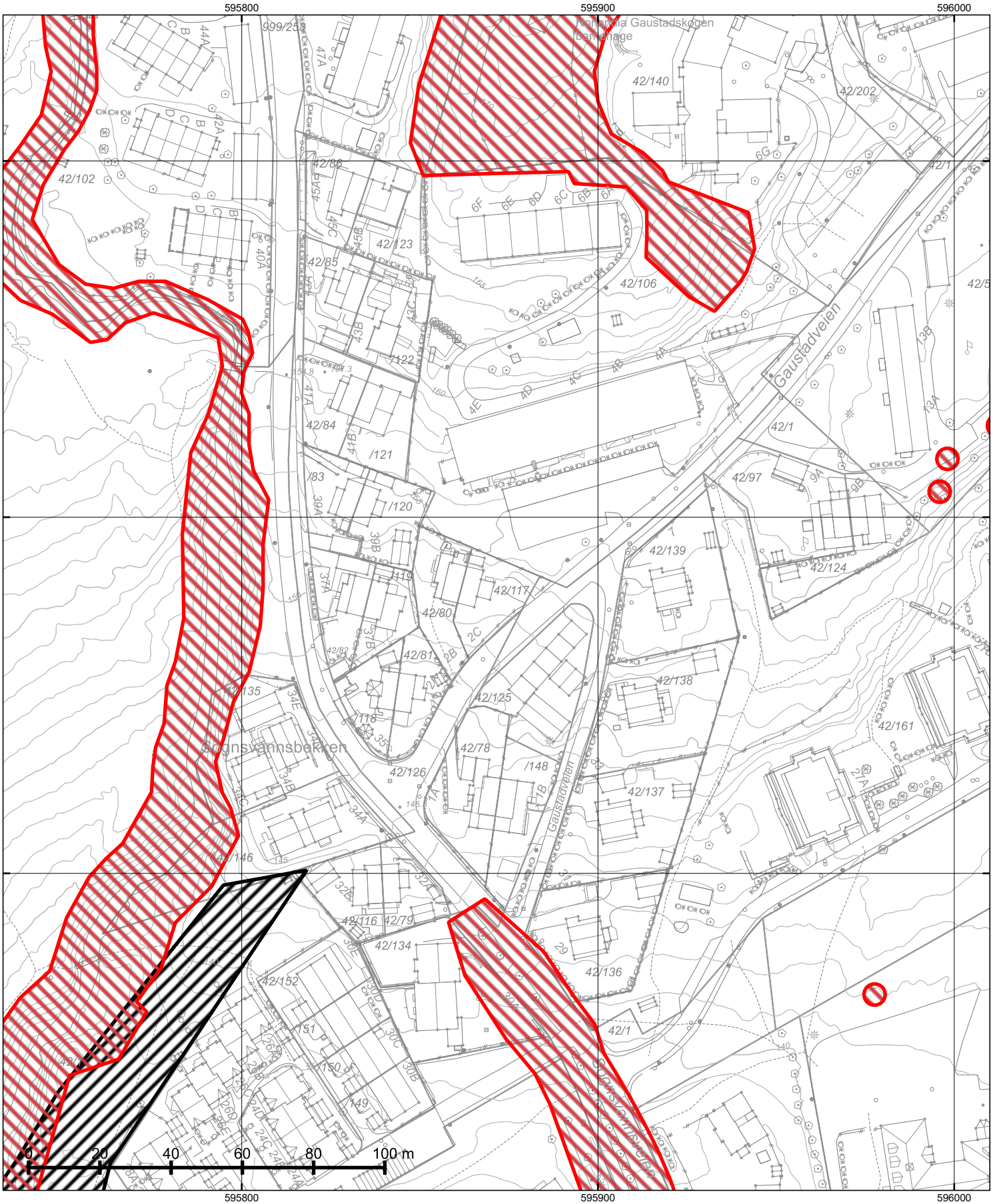
PlottID/Best.nr: 138964/ 86506424
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: GAUSTADVEIEN 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/117

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: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

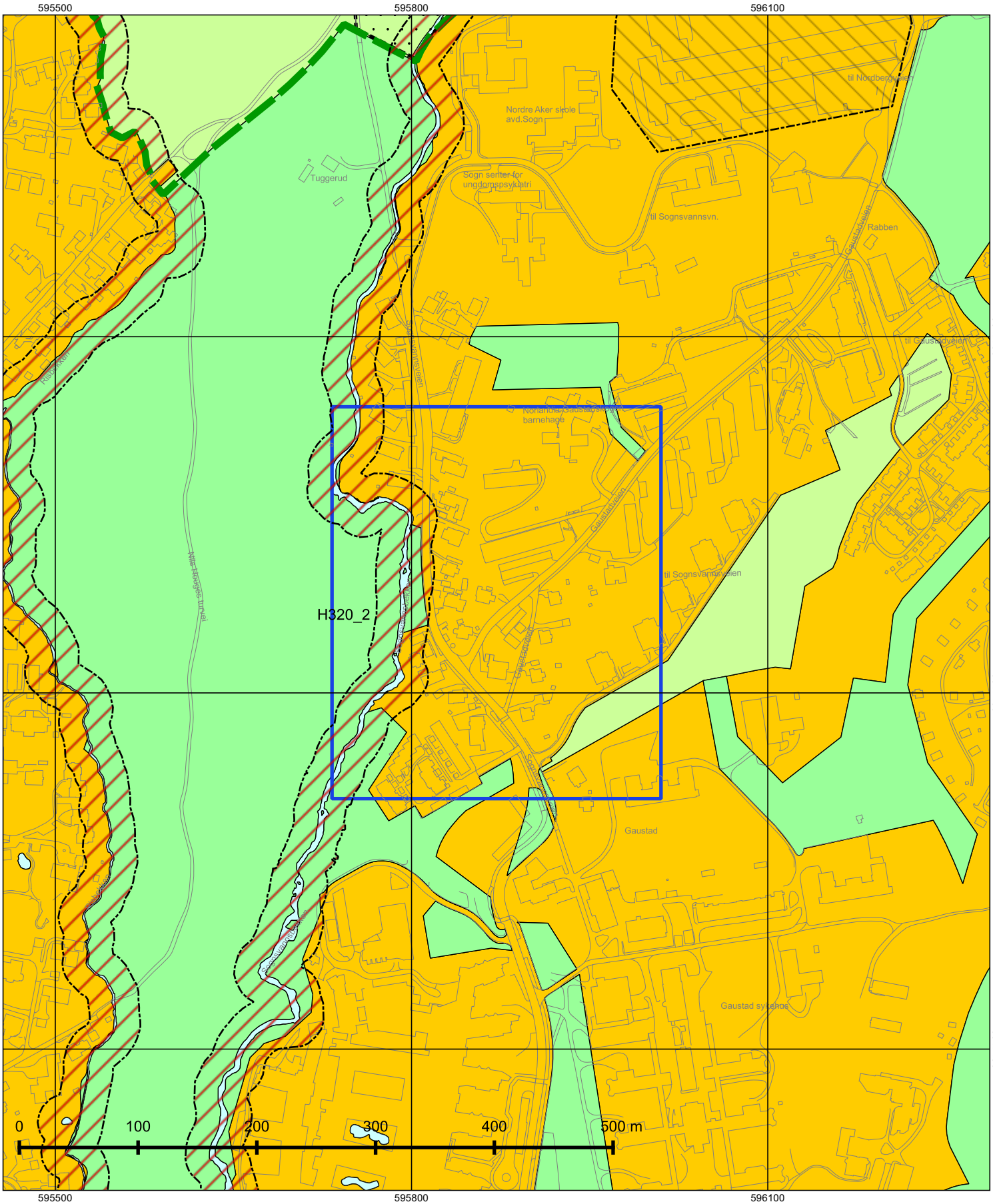
Naturmangfold

– 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: 138964/ 86506424
Adresse: GAUSTADVEIEN 2C
Gnr/Bnr: 42/117

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
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: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138964/86506424
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

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.

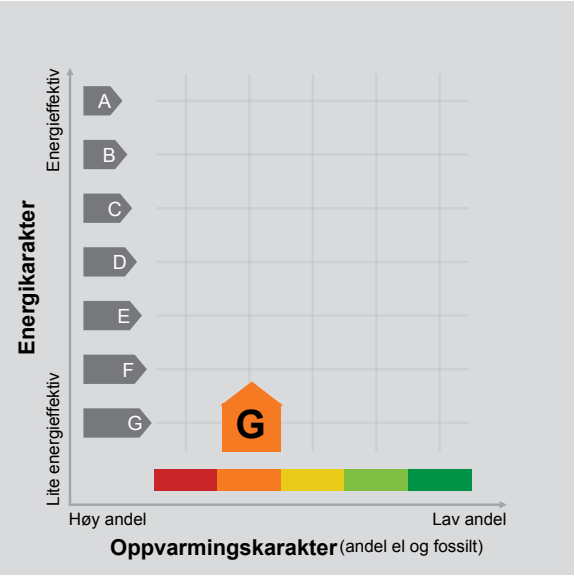
Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gaustadveien 2C
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81126216
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91036
Dato	12.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av kjellervegg
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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.enova.no/energimerking.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

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:
Gaustadveien 2C
Gnr. 42 Bnr. 117 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0066

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20

E-post: melinda@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