



SVARTTROSTVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Tinglyste servitutter

Ferdigattest

Arealbekreftelse

Regulering

Løsøre og tilbehør

Bud og budgiving



MEGLERS VERDIVURDERING



Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.05.2023

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Svarttrostveien 25, 0788 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 33 BNR 1850 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLEVANN

Verdivurdert til

33 800 000

- 33 800 000 70 270

Fellesgjeld Totalt m² pris

P-ROM	481 m ²	Fellesutgifter	-
BRA	488 m ²	Formue	-
Byggeår	1984	Soverom	5
		Etasje	3
Balkong Parkering Peis Innredet kjeller			

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svarttrostveien 21 331 m² 1972 2 066 m² 4 sov	28.04.2023	30 000 000	26 500 000	0	26 500 000	80 060
2 Svarttrostveien 23 B - m² 1972 2 545 m² - sov	11.11.2022	-	60 000 000	-	60 000 000	-
3 Svarttrostveien 22 174 m² 1952 1 046 m² 3 sov	09.11.2022	17 500 000	16 250 000	0	16 250 000	93 391

Stor og innholdsrik enebolig, med suveren beliggenhet i trafikk stille og barnevennlig området. Boligen bærer preg av godt vedlikehold og har materialvalg av god kvalitet, etter diverse oppgraderinger de senere år. Praktisk og areal effektiv planløsning over 3 etasjer. Pent opparbeidede utomhus arealer, med bl.a. store terrasser, grøntarealer og diverse beplantning. Flott utsikt og solforhold på eiendommen, med sen kveldssol og utsikt mot bl.a. fjorden, Bærums marka og Sørkedalen. Frittstående garasje med sportsbod i bakkant.

Umiddelbar nærhet til Grindbakken Barneskole, kort vei til Voksenlia T-bane stasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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.

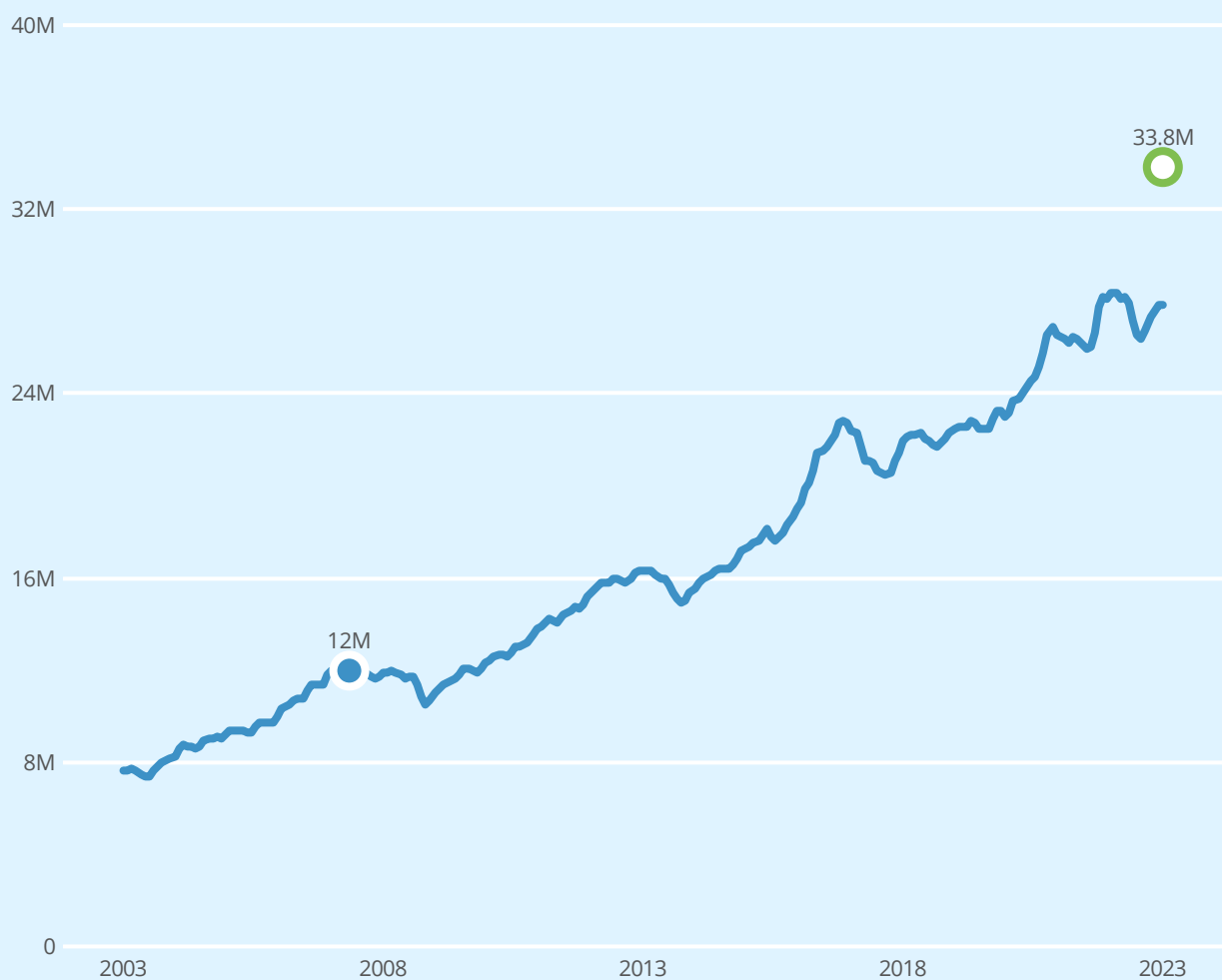
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.



Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel**2** Garasje, anneks**3** Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
30.08.2005	12.06.2007	23.08.2007	12 800 000	12 000 000	-	12 000 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget siden sist den ble omsatt.



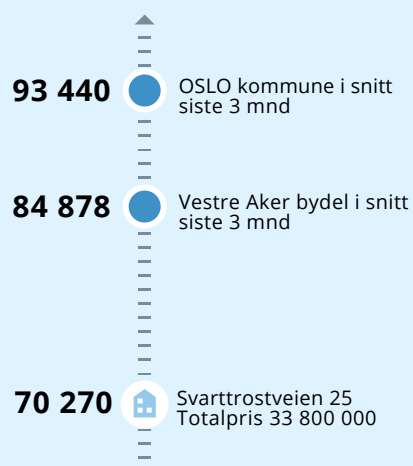
Leiligheter til salgs i Vestre Aker bydel nå

Annonse har i
snitt ligget ute i**52**
dager

Leiligheter solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

Solgt i snitt
i løpet av**21**
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 Svarttrostveien 25, 0788 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 1850

Areal (BRA): Enebolig 488 m², Garasje 43 m²



Befaringsdato: 17.02.2023

Rapportdato: 19.05.2023

Oppdragsnr.: 18745-1669

Referansenummer: RQ1191

Autorisert foretak: Nyverdi AS



Gyldig rapport
19.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning



Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig over tre plan med basseng oppført i 1984, loftsetasje og takoppløft i 1990, renovert/ombygget i 2009. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser
Vegger: malte flater, fliser
Himling: malte flater

Noen riss i vegger og overganger, noe overflatebehandling må forventes. Noe knirk i gulv på loft.

Etasjeskiller er av betongdekke, etasjeskille in treverk mellom 2 etasje og loft.

Boligen har elementpipe med 2 pipeløp og 2 åpne peiser

Gulvet har parkett. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen heltre eikedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Flislagt bad/wc med gulvvarme, belysning, dobbel dusj, vegghengt toalett.

Svømmebasseng m/utg terrasse

Innendørs basseng. Basseng og teknisk utrustning knyttet til dette samt selve bassengrommet ble vesentlig oppgradert ifm oppussing i 2009/2010. Erstattet lavtliggende gipsplater mot yttervegg og vegg mot trimrom med litexplater påført smøremembran i skjøter og overganger mot gulv. Flis sokkellist med silikonfuger langs vegger og i hjørner. Alle vegger trukket med glassfiber/våtrommslim. Vegg og tak flater malt med våtromms maling. Alle fliser med bom og sprekker skiftet. Ny rustfritt slukrist i bunn. Bunn sluk i plast innsisert og funnet i orden. Skimmer saget ut og ny bunn/understøtte montert. Alle fuger skrapet ned og fornyet. Impregneret for lang holdbarhet. Nye LED Lys trafoer i basseng. Basseng overtrekk på rull fornyet. Avfukter - full service og kjølemiddel kontroll. Ny Titan varmeveksler i teknisk rom med tilkobling mot bergvarme. Ny sirkulasjonspumpe med turtallsregulering. Sevice på sandfilter og ventiler. Avfuktingsanlegg i tilstøtende bod, kondensvann til husets avløp.

Bad/wc hybel

Flislagt bads/wc med varmekabler, mekanisk avtrekk, vegghengt toalett, innmurt speil med antidugg varmemefolie, heltre eik innredning med vask, dusj hjørne med glassdør og glassvegg. Veggmontert elektrisk håndkjetørk.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med gulvvarme, innmurt badekar, servant med innredning, toalett, dusj hjørne med glassvegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, speil, kompositt benk med vask og innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett, dusj hjørne med rennesluk. Speil med antiduggvarme folie. Veggmontert håndkjetørk med vannvarme.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Hovedetasje:

Profilert heltre eik innredning samt noen fronter med glass (belysning i disse skap), downlights, kompositt benkeplate med nedfelt induksjonstopp og gassbluss, planlimt kum, integrert kombi ovn (micro/varmluft/grill), kaffemaskin, komfyr, oppvaskmaskin, 2 stk. varmeskuffer, nisje for side by side kjølfrys med vanntilførsel. Quooker (kokende vann fra kran) i kjøkkenbenk.

Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Underetasje:

Tidsriktig glatt høyglans innredning, belysning under overskap, laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og stålkum, integrert oppvaskmaskin, komfyr. Innbygget vaskemaskin og varmtvannsbereder under benk.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Flislagt toalettrom med gulvvarme, belysning, avtrekk, veggghengt toalett, servant, speil. Badstue innredet med benker, belysning, ovn og høyttaler tilkobling. Flislagt toalettrom med varmekabler, downlights, avtrekk, veggghengt toalett, servant, speil. Vinrom med plassbygde vinhyller, komposit benkeplater, LED belysning i tak og under hyller. Vask, vann, avløp og mekanisk avtrekk. Temperatur kontroll.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Noen kobber vannledninger fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med turtallstyring montert på loft. Boligen har bergvarme fra 2 x 200m dype energibrønner, Thermia Diplomat G2 varmepumpe - 12kW. Bassenget varmes med bergvarme via titan varmeveksler, turtallsregulert sirkulasjonspumpe og sandfilter. Optisk fiber i bakken til boligen fra Viken Fibernet. Nøkkelfri adkomst via kodelås/porttelefonsystem fra GIRA. Høyhastighets MOCA LAN via husets coax kabler. Vannbåren varme, beredere Sikringsskap med automatsikringer. Eget sikringsskap i hybel med måler for strømforbruk ved utleie - ikke eget abo fra nettselskap Røykvarsler og pulverapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, tildekket med snø på befaring.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Loft	105	102	3	
2. etasje	170	170	0	
Underetasje	213	209	4	
Sum	488	481	7	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	43	0	43	
Sum	43	0	43	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

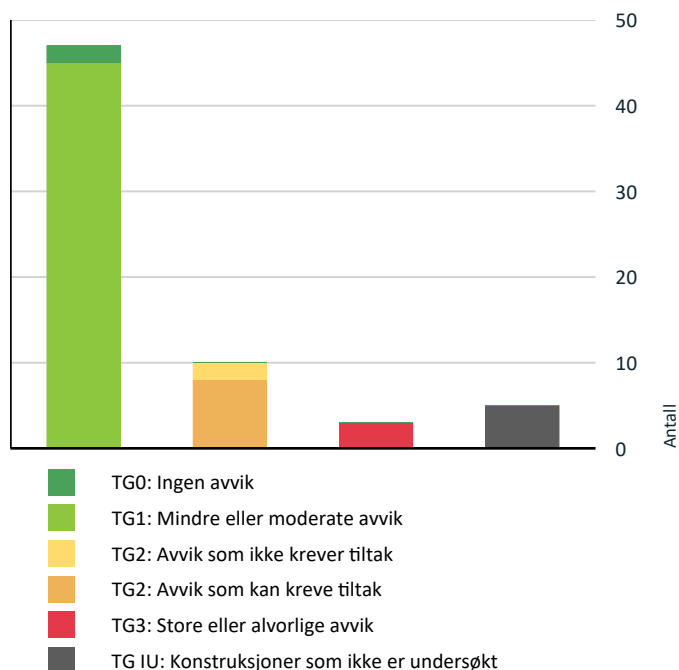
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

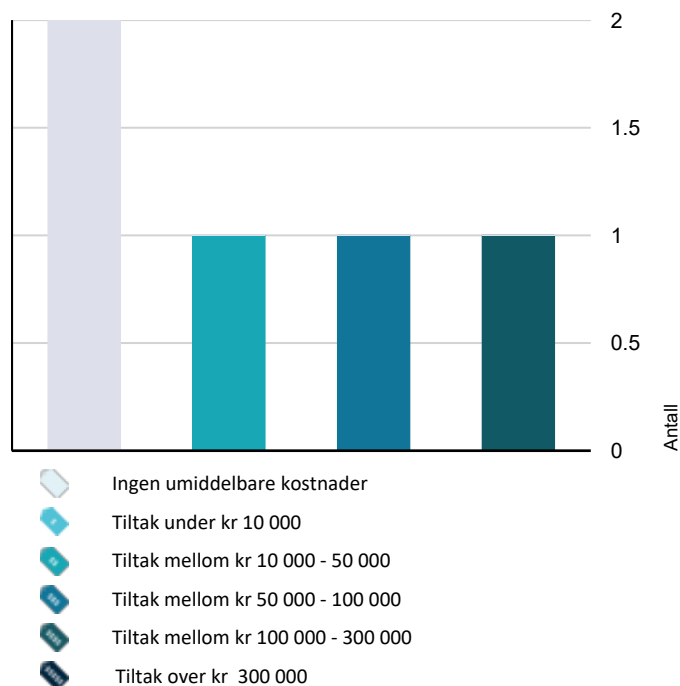
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad/wc

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Svømmebasseng m/utg terrasse

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Svømmebasseng m/utg terrasse

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc hybel

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc

[Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe tildekket med snø på befaring



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Svømmebasseng m/utg terrasse

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc hybel

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken m/utg terrasse hybel

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen riss, sprekker



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

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



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Anvendelse

Tatt i bruk

Takoppløft og loftsetasje 1990, renoveret/ombygget i 2009

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:

Loft: trapperom, loftstue med utgang til terrasse på ca. 29 kvm., 2 stk soverom, bad/wc, bod.

2. etasje: trapperom, stue med peis, spiseetue, spise kjøkken med utgang til overbygget terrasse på ca. 30 kvm. (samt ca. 10 kvm. foran spise kjøkken), hoved soverom med eget bad/wc/garderobrom og utgang til balkong på ca. 14 kvm., soverom, toalettrom, grov kjøkken med utgang til hage.

Underetasje: hall med trapp, stue med peis, trimrom, bassengområde med utgang til terrasse, boblebad, badstue, bad/wc, vinrom, garderobrom, toalettrom.

Hybel: Egen inngang, vindfang, gang m/garderobe, bad/wc/dusj, soverom, oppholdsrom/kjøkken m/utg terrasse.

Vedlikehold

Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av kjeramis glassert taksten enkeltkrum. Tekking inkl papp/lekter/sløyfer i vesentlig grad fornyet i 2009. Besiktiget fra bakkenivå

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløpsrør i kobber utførelse

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning av teglsteinsforblending og liggende bordkledning av vedlikeholds fri/ubehandlet Jarrah hardwood (2009).

Veggkonstruksjon - 2

TG 1

Veggene har betongkonstruksjon, teglsteinsforblending.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, I-bjelker med limtre dragere i møne.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer - 2

TG 1

Vinduene fra 2009 er en laminert tre/Alu konstruksjon fra Svenske WestCoast Windows. Malt tre inne/lakkert alu ute.

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

Dører

TG 1

Hoveddør i eik, to-fløyet fyllingsdør.

Inngang til Hybel - enfløyet eik fyllingsdør - 2009

Utgang fra grovkjøkken - enfløyet eik fyllingsdør - 2009

Balkong dører loft og 2. etasje - tre/alu dører - 2009

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Dører - 2 - 3

TG 1

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Dører - 2

TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1984

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasser med støpt dekke belagt med fliser.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe tildekket med snø på befaring

Tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres ytterligere.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 1

Terrasse med støpt dekke, isopor med fall, protan banemembran, fliser.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

TG 1

Terrasse i Hardwood treverk m/kobber tekket rekkverk, sluk og overvannsluk.



Årstall: 2009

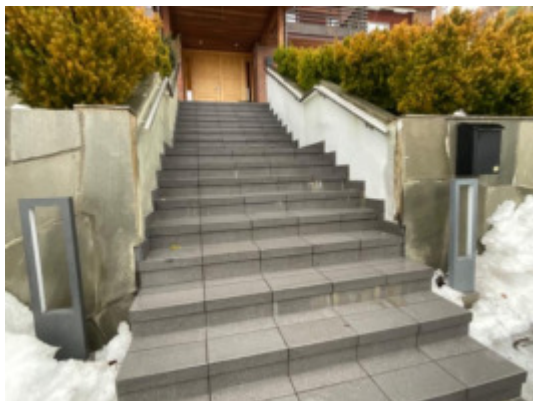
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Støpte trapper og repos belagt med fliser/stein.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: parkett, fliser

Vegger: malte flater, fliser

Himling: malte flater

Noen riss i vegger og overganger, noe overflatebehandling må forventes. Noe knirk i gulv på loft.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke, etasjeskille in treverk mellom 2 etasje og loft.

Pipe og ildsted

TG 1

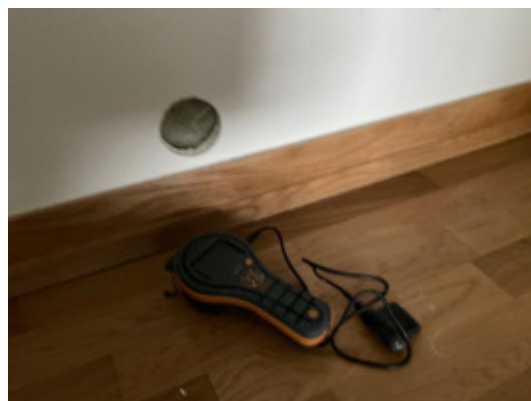
Boligen har elementpipe med 2 pipeløp og 2 åpne peiser



Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom.



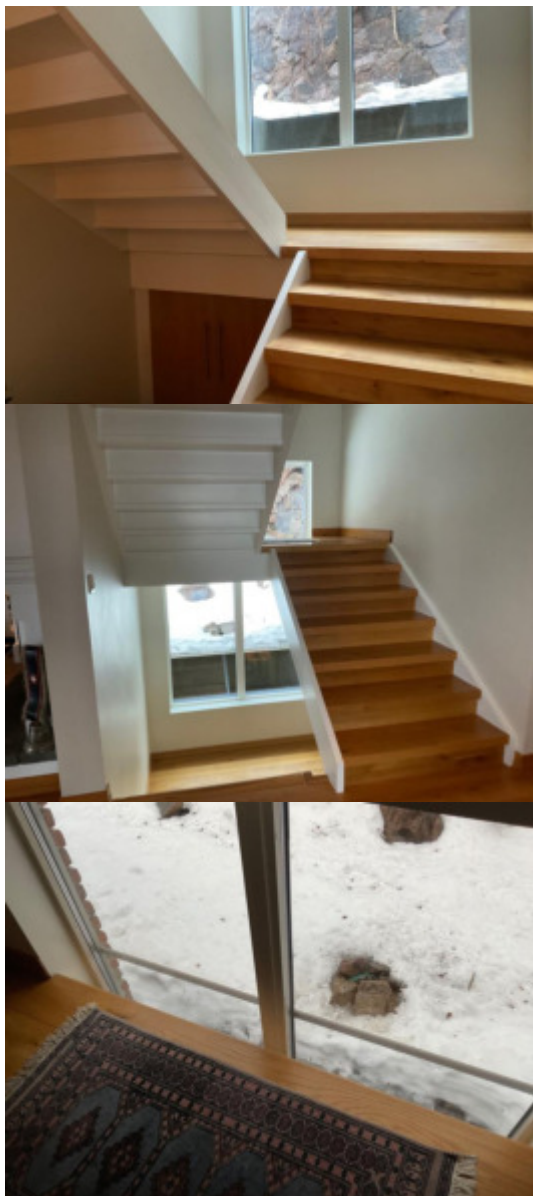
Ingen synlige bemerkninger på befarig

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har lakkert tretrapp.



Åpning må sikres, ikke iht forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen heltre eikedører.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

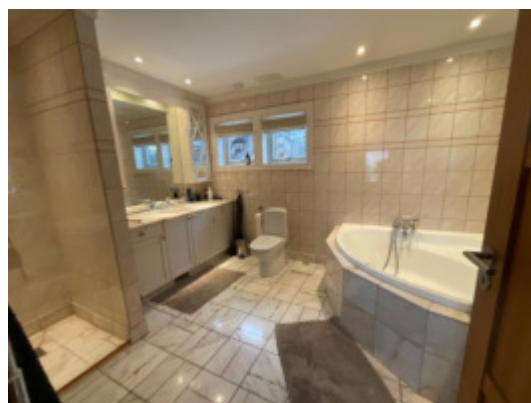
VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

TG 3

Flislagt bad/wc med gulvvarme, innmurt badekar, servant med innredning, toalett, dusj hjørne med glassvegg.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

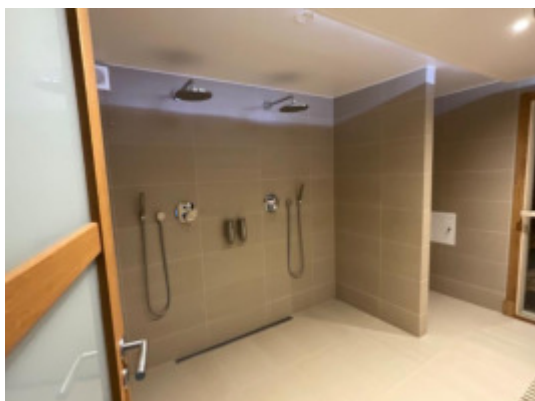
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med gulvvarme, belysning, dobbel dusj, vegghengt toalett.



Vegghengt toalett, 75 mm rør

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, sluk under toalett og ukjent tettesjikt/membran.



Plastsluk

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG M/UTG TERRASSE

Generell

TG 3

Innendørs basseng. Basseng og teknisk utrustning knyttet til dette samt selve bassengrommet ble vesentlig oppgradert ifm oppussing i 2009/2010. Erstattet lavtliggende gipsplater mot yttervegg og vegg mot trimrom med litexplater påført smøremembran i skjøter og overganger mot gulv. Flis sokkellist med silikonfuger langs vegger og i hjørner. Alle vegger trukket med glassfiber/våtrommslim. Vegg og tak flater malt med våtromms maling. Alle fliser med bom og sprekker skiftet. Ny rustfritt slukrist i bunn. Bunn sluk i plast inspisert og funnet i orden. Skimmer saget ut og ny bunn/understøtte montert. Alle fuger skrappt ned og fornyet. Impregnert for lang holdbarhet. Nye LED Lys trafoer i basseng. Basseng overtrekk på rull fornyet. Avfukter - full service og kjølemiddel kontroll. Ny Titan varmeveksler i teknisk rom med tilkobling mot bergvarme. Ny sirkulasjonspumpe med turtallsregulering. Service på sandfilter og ventiler. Avfuktingsanlegg i tilstøtende bod, kondensvann til husets avløp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Basseng med sirkulasjonspumpe/renseanlegg og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Basseng

Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig ventilering.



Avfukter

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC HYBEL

Generell

Flislagt bads/wc med varmekabler, mekanisk avtrekk, vegghengt toalett, innmurt speil med antidugg varmemefolie, heltre eik innredning med vask, dusj hjørne med glassdør og glassvegg. Veggmontert elektrisk håndkletørk.



Årstall: 2009 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

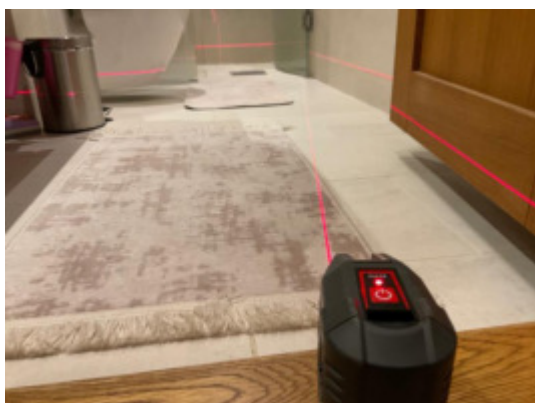
Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

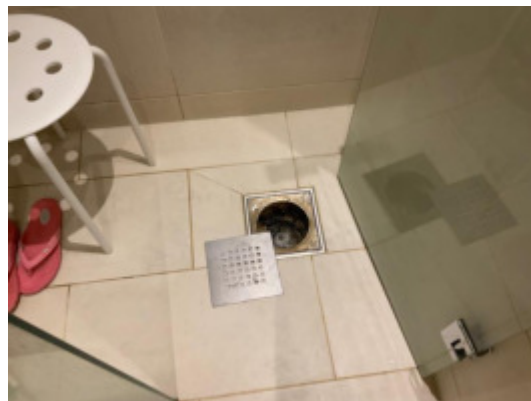


Årstall: 2009 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Årstall: 2009 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, downlights, speil, kompositt benk med vask og innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett, dusj hjørne med rennesluk. Speil med antiduggvarme folie. Veggmontert håndkletørk med vannvarme.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, sluk kunder badekar og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Luftkanaler samt rørføringer

KJØKKEN

2. ETASJE > SPISE KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Profilert heltre eik innredning samt noen fronter med glass (belysning i disse skap), downlights, kompositt benkeplate med nedfelt induksjonstopp og gassbluss, planlimt kum, integrert kombi ovn (micro/varmluft/grill), kaffemaskin, komfyr, oppvaskmaskin, 2 stk. varmeskuffer, nisje for side by side kjøl/frys med vanntilførsel. Quooker (kokende vann fra kran) i kjøkkenbenk. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG TERRASSE HYBEL

Overflater og innredning

TG 1

Tidsriktig glatt høyglans innredning, belysning under overskap, laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og stålkum, integrert oppvaskmaskin, komfyr. Innbygget vaskemaskin og varmtvannsbereder under benk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

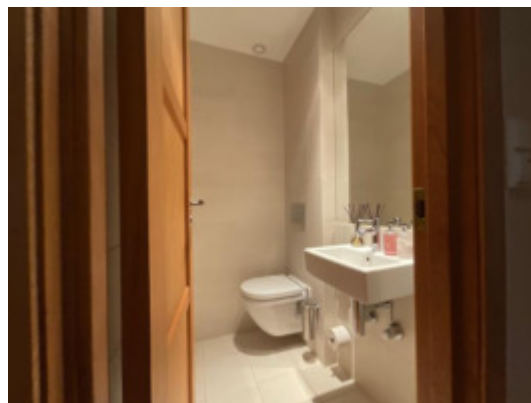
SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Flislagt toalettrom med gulvvarme, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant, speil.



Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

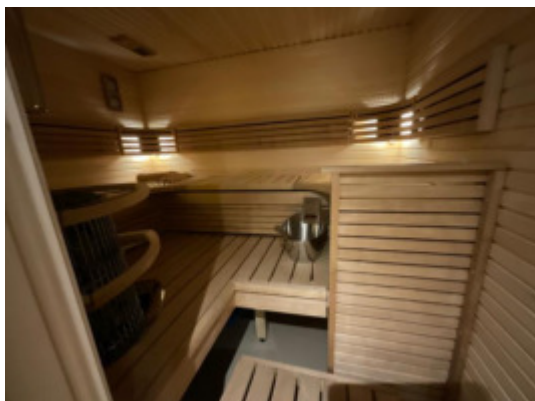
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue innredet med benker, belysning, ovn og høyttaler tilkobling



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Noen kobber vannledninger fra byggeår.



Årstall: 2009

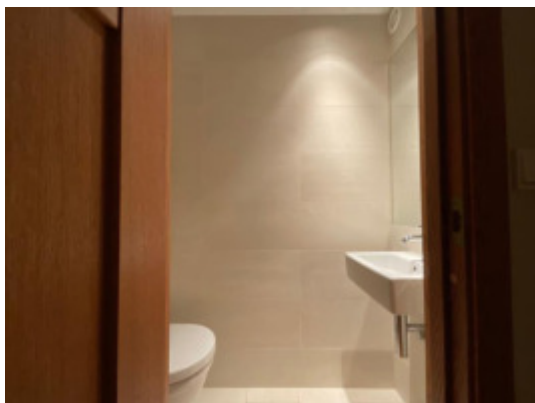
Kilde: Eier

UNDERETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Flislagt toalettrom med varmekabler, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant, speil.



Årstall: 2007

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med turtallstyring montert på loft.

Andre installasjoner

Boligen har bergvarme fra 2 x 200m dype energibrønner, Thermia Diplomat G2 varmepumpe - 12kW.
Bassenget varmes med bergvarme via titan varmeveksler, turtallsregulert sirkulasjonspumpe og sandfilter.
Optisk fiber i bakken til boligen fra Viken Fibernett.
Nøkkeølfri adkomst via kodelås/porttelefonsystem fra GIRA.
Høyhastighets MOCA LAN via husets coax kabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

1 TG 1

Vannbåren varme, beredere



Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

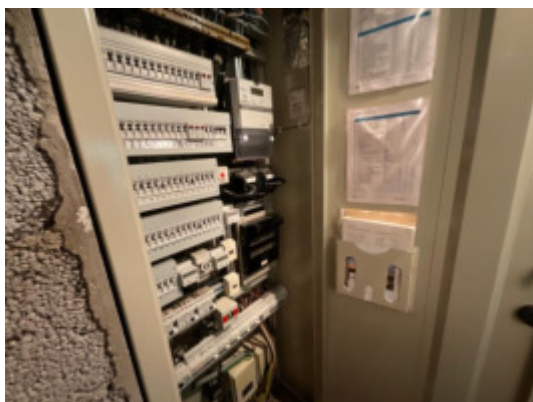
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap med automatsikringer.

Eget sikringsskap i hybel med måler for strømforbruk ved utleie - ikke eget abo fra nettselskap

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)?

Ja



Branntekniske forhold

1 TG 0

Røykvarslere og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

1 TG 2

Drenering fra byggeår.

Lagt nye dreneringsrør for takvann vekk fra huset til infiltrasjons grøft i 2010/2011

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 1

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betong. Beplantning antas fungere som sikring/rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen riss, sprekker

Tiltak

- Tiltak:

Lokal bedring av riss og sprekker må forventes.

Forstøtningsmurer - 2

TG 1

Forstøtningsmurer er av betong. Beplantning antas fungere som sikring/rekkverk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Terrengforhold

TG 0

Skrånet terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

OVA sjekket inntaksledning i 2021 ifm lekkasjesøking i gaten.

Inntaksledning i plast funnet fri for lekkasjer. Stoppekran under plen fornyet i 2010.

Vurdering av avvik:

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

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

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk.

Byggeår

1984

Kommentar

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Normalt fremtidig vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Garasje oppført i betong/leca med teglsteinsforblending, gavlvegger i treverk med liggende kledning, saltak tekket med takstein, støpt dekke, elektrisk leddport.

Tak/fasader garasje oppgradert 2009-2011. Hørmann garasjeport fra 2010. Elektrisk portåpner med fjernkontroll. Boddører i samme stil på utvendig bod i huset og i sykkel-/ski-bod bak garasje.

Tilrettelagt for varmt og kaldt vann i garasjen - ikke tilkoblet.

Ved ekstreme nebørsmengder kan det forekomme fukt fra lecavegg mot terreng/gulv i garasjen. Ikke observert noe siste 2 år.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	105	102	3	Trapperom , 2 stk. soverom , Loftstue m/utg terrasse, Bad/wc	Bod
2. etasje	170	170	0	Trapperom , Stue m/peis, Spisestue m/utg terrasse, Spise kjøkken , 2 stk. soverom, et m/utg balkong , Grovkjøkken m/utg hage, Toalettrom , Bad/wc, Garderobrom	
Underetasje	213	209	4	Hall m/trapp , Bad/wc, Svømmebasseng m/utg terrasse , Badstue , Stue m/peis, Toalettrom , Vinrom , Vindfang hybel, Gang hybel, Soverom hybel, Bad/wc hybel, Stue/kjøkken m/utg terrasse hybel, Trimrom	Garderobrom , Teknisk rom
Sum	488	481	7		

Kommentar

Loft:

Gulvarealet (ca. 130 kvm.) er noe større, skråtak, knevegger på ca. 98 cm.

Trapperom, 3,3 x 2,3
Loftstue, 5,8 x 4,22
Bad, 3,32 x 2,67
Soverom, 6,1 x 5,4
Soverom høyere, 7,47 x 5

2. etasje:

Trapperom, 2,78 x 2,32
Spise kjøkken, 9,37 x 3,62
Stue med peis, 6,83 x 5,15
Spisestue, 3,82 x 4,12
Grov kjøkken, 4,45 x 2,89
Hoved soverom, 4,7 x 4
Master bad, 3,8 x 2,8
Garderoberom, 3,4 x 2,2
Toalett, 1,5 x 1,1
Soverom, 3,38 x 2,33

Underetasje: BRA 163 kvm., s-rom = 4 kvm.

Hall, 9,83 x 2,41
Garderoberom, 3,2 x 1,1
Toalettrom, 1,72 x 0,80
Stue med peis, 6,91 x 4,8
Basseng, 10,8 x 4,75
Trimrom, 3,71 x 4,12
Bad/wc/badstue, 5,38 x 2,25

Hybel: BRA/p-rom = 50 kvm.

Gang, 5 x 1,2
Stue/kjøkken, 7,96 x 3,44
Vindfang, 1 x 1,2
Soverom, 2,79 x 2,79
Bad, 2,76 x 1,24

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	43	0	43		
Sum	43	0	43		

Kommentar

Bod i bakkant på ca. 1,5 kvm. Sykkel-/skibod bak garasje 4,7 kvm med egen inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2023	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Knut Trosdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1850		0	1756.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Svarttrostveien 25							
Hjemmelshaver							
Trosdahl Knut, Trosdahl Sigrid Helen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei på vestsiden av Holmenkollåsen. Grindbakken skole og flere barnehager i nærområdet. På Besserud er det nærbutikk, i tillegg til gode handlemuligheter på Vinderen og Slemdal. Buss og t-bane er innen gangavstand. Flotte tur og rekreasjonsmuligheter i nordmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom, tildekket med snø på befaring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År

2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				
Kommentar				
Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ1191>

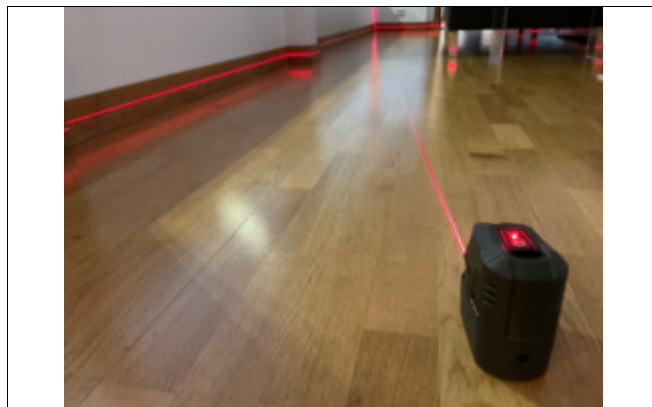
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

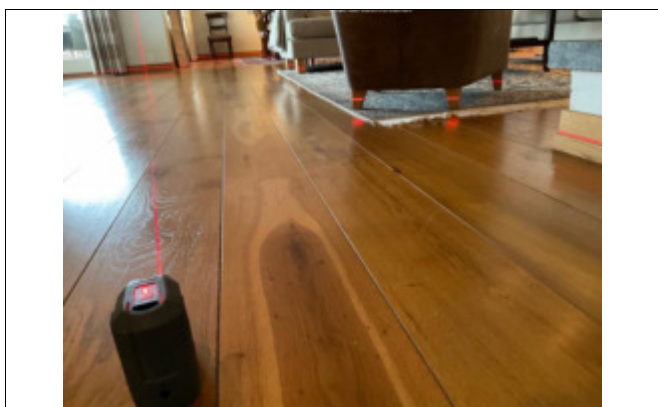
Andre bilder



Nivellering hall, ingen registrerte avvik



Nivellering stue underetasje, ingen registrerte avvik



Nivellering stue, ingen registrerte avvik



Nivellering gang, ingen avvik registrert



Nivellering loftstue, avvik, ca. 10-20 mm



Nivellering soverom, avvik, ca. 10-20 mm

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159230062		
Adresse	Svartrostveien 25		
Postnummer	0788	Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	0719567
Selger1fornavn	Knut	Selger1etternavn	Trosdahl
Selger2fornavn	Sigrid Helen	Selger2etternavn	Trosdahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Satisfaction AS, Byggmester Egil Evensen AS, Erik Jensen Rørlegger

Redegjør for hva som er gjort og når

Flislagt bad/toalett/dusjrom i underetasje og bad i loftsetasje 2008-2009

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Støpt gulv, smøremembran, sluk, fliser. Litex med smøremembran i våtsonen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Nytt bad bad loftsetasje byggeanmeldt av arkitekt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

Vanninntak kontrollert av avløpsetaten med lytteutstyr ifm søk etter vannlekkasje i gate. Alt OK her

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Saltutslag i grunnmur mot terreng i vinkjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Avtrekksvifte på toppen av skorsten

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje i terasser. Ny isolasjon, Protan membran og påstøp/fliser 2009 - Full dokumentasjon foreligger.

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

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

Firmanavn

Byggmester Egil Evensen, Protan Tak AS, Murpartner AS, Vestfold Kobber & Blikkenslager AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Omlegg terrasser, nytt tak, ny kledning, oppgradert murverk, skiftet/installerte nye vinduer og dører 2009-2010

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

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

Firmanavn

Fred M Olafsen Elektro AS, Thomas Land & Gjestvang Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt el på loftsbad, grov kjøkken, kjøkken og teknisk rom ifm installasjon varmpumpe 2009-2010

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Fikk aldri samsvarserklæring av Olafsen Elektro, Nye eiere SAS Elektro sagt seg villige til å sjekke anlegget og utstede erklæring

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Hafslund (nett leverandør) ca 2015

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3 fas 16A 230V kurs til garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Normal egeninnsats og vedlikehold

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mangler ferdig attest fra kommunen ifm ombygging 2009-2010 - forespørsel om ferdigattest for henlagt sak innsendt februar 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

ca 50 m2 med egen inngang samt innvendig brannør til resten av huset

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Eget bolignummer

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det ble satt ut Radon måleboks i hybelleilighet i 2016 da vi bodde i Sveits - leietager ble instruert om å returnere "boksen" til måleinstans. Det vites ikke om dette ble utført.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Loft påbygget i 1990 av forrige eier. Byggesøkt endring av loftsetasje til boareal i 2008 med rammetillatelse av 02.11.2008

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

se over

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdig attest mangler se pkt 18

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilstandsrapport ifm salg utført 17.02.2023 - rapport foreligger. IF Boligsjekk 30.11.2021

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

Hvis ja, beskrivelse

Nye EU krav til energieffektivitet 14.03.2023 - ENOVA Energi attest for boligen er D - som antas å oppfylle de nye kravene.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

Sigrid Helen Trosdahl

Signert av

Trosdahl, Knut

Signert av

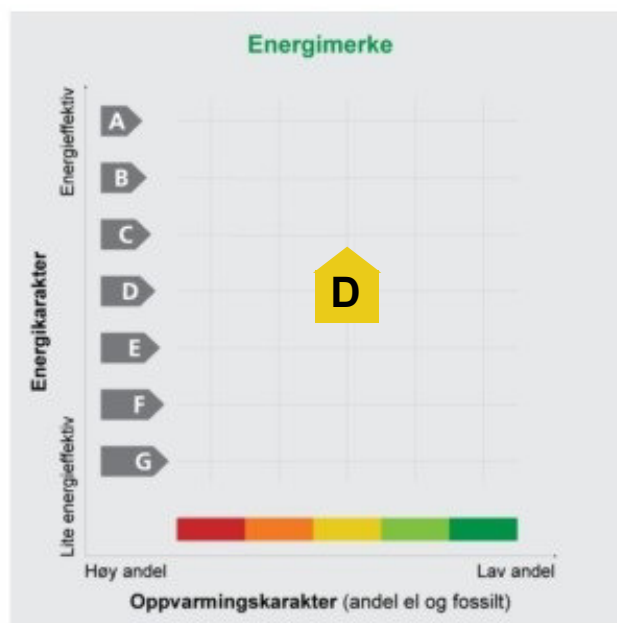




ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Svarttrostveien 25
Postnr	0788
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	1850
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80917082
Bolignr.	H0102
Merkenr.	003bd96a-179a-4022-9506-5cfa799f37bb
Dato.	01.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 32,172 kWh pr. år

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

30,450 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1984
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 488
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svarttrostveien 25
Postnr/Sted: 0788 OSLO
Bolignr: H0102
Dato: 01.03.2023 9:49:36
Energimerkenr: 003bd96a-179a-4022-9506-5cfa799f37bb

Gårdsnr: 33
Bruksnr: 1850
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80917082

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: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 vegg.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



TINGLYSTE SERVITUTTER



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0062 (Tone Sedal)
Vår referanse: 3086346/20601745
Bestilling: C3 2023-02-10 (6) 42

Dato
10.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9095	105	7.4.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1850	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

07. APR. 81 09095

OVERENSKOMST

BYSKRIVEREN I OSLO

AKER DISTRIKT

Mellom eier av eiendommen gnr. 33, bnr. 1850 og Oslo kommune v/vann- og kloakkvesenet, inngås denne overenskomst:

1. Oslo kommune gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer over 33/1850 i en avstand på 2 meter fra grenselinjen med 33/988. Ledningene inngår som en del av ledningsanlegget mellom Svarttrostveien og Jerpefaret v/nr. 2 og vil etter at anlegget er fullført bli innmålt og tegnet inn på OV&K's kartverk.
2. Oslo kommune gis rett til tilsyn, vedlikehold og eventuelle fornyelser av det bestående ledningsanlegg, med kummer, dog skal ytterligere kummer ikke nedsettes.
3. Reparasjons- og vedlikeholdsarbeider som nevnt under pkt. 2 skal utføres slik at de blir til minst mulig ulempe for grunn-eieren.

Areal som blir påført skade skal i den grad det er mulig settes i like god stand som før arbeidet tok til. Opprydding skal være foretatt innen 14 dager etter at arbeidet er avsluttet.

Skade på gjerder utbedres av kommunen, likeså istandsettelse av private ledningsanlegg m.v. som måtte bli berørt. Etterreparasjoner som følge av setninger påhviler kommunen. Den er også ansvarlig for all skade på bebyggelse som arbeid med ledningsarbeid med kummer måtte medføre og plikter i tilfelle å utbedre disse. Den istandsettelse som er nevnt i det foregående skal kommunen utføre uten utgift for grunneieren.

4. Grunneieren kan fritt nyttiggjøre seg terrenget over og ved ledningsanlegget, men kan ikke bygge over dette. Endring av overdekningen må avtales med OV&K's driftsavdeling.
5. Erstatning for skade og/eller ulempe ved senere vedlikeholdsreparasjons- og fornyelsesarbeider fastsettes i mangel av minnelig overenskomst for hver gang ved skjønn på kommunens bekostning.

Skjønnsretten skal bestå av 3 medlemmer som oppnevnes av justitiarius i Oslo Byrett. De skal ha særlig innsikt i det eller de spørsmål som foreligger til avgjørelse og formannen være jurist i dommerstilling. Skjønnsnets avgjørelse er endelig.

6. Denne avtale er bindende også for senere eiere av gnr. 33, bnr. 1850 og kan for kommunens regning tinglyses på eiendommen. Oslo kommune kan ikke overdra rettigheter og plikter etter denne overenskomst til andre.
7. Kontrakten er opprettet i to eksemplarer som partene begge har underskrevet og hvorav de beholder hvert sitt.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 18 / 12 - 1980

Oslo, den 6 / 1 1981.

Oslo vann- og kloakkvesen:

K. S. Bælted

Eier:

Arne G. Ruud

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen



Ansvarlig for kartverket



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0062 (Tone Sedal)
Vår referanse: 3086345/20601740
Bestilling: C3 2023-02-10 (6) 56

Dato
10.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
684464	200	10.9.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1850	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rett kopi bekräftes
Gina Kverndalen
GK



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Doknr: 684464 Tinglyst: 10.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Org.nr. _____

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : Gnr 33 Bnr 1850
Svarttrostveien 25 i Oslo

Saksnummer : 201004366
Type byggverk : Støttemur

Tiltakshaver : Helen og Knut Trosdahl

Den 05.05.2010 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 1 meter fra kant regulert Svarttrostveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 08.09.10

Oslo 08.09.2010
Helen Trosdahl
HELEN TROSDAHL
060655 26210

KNUT TROSDAHL Eiers underskrift

Fødselsnr. _____



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Helt gi. part
GK



FERDIGATTEST

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Arbeidssted	33/1850 Svarttrostveien 27	Journalnr.	80/4008
Arbeidets art	Enebolig m/parasje	Innlevert	23.12.80
Bygningens art			
Byggherre	Erik A. Lier, Bjerkebakken 79 P, Oslo 7		
Byggemelder	Bakstad og Hovind A/S, Fr. Nansens vei 2, Oslo 3		

Byggningskontrollens reg.

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonsskurt vedlegges.

For bygningssjefen.

6 JAN. 1981

A. L. Lier

Sendes tilbake til bygningsskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erverv av gategrunn, er ordnet.

Byggetillatelse kan meddeles/ikke-meddeles.

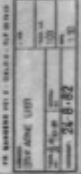
Vannforholdene er i orden/ikke-orden.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 SEP. 1981

Oslo veivesen, den 2.9.83

A. L. Lier

NEDFOTOGRAFERT - 14,8X





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forespørsel om ferdigattest for en henlagt sak

Byggested (gnr./bnr./adr.):	GNR. 33 BNR 1850 SVARTTOSTVEIEN 25		
Tiltakets art:	FASADEENDRING OG TAKOMBYGGNING		
Saksnummer, ev. tidligere journalnummer:	200806652-5		
Tiltakshaver (byggherre):	BYGGMESIER EGILEVENSEN AS	Adresse:	MOSSEVEDV. 12 B 3226 SANDEFJORD
Eventuell ny eier		Adresse:	V
Ansvarlig søker:	ARKITEKT GRO MAGNÆSEN MNAL	Adresse:	VOLLSV. 47 B 1358 JAR
Dato for igangsettelsestillatelse:	31.03.09	Dato for brukstillatelse:	
Dato for ferdigbesiktigelse:		Siste melding om gjenstående arbeider (legg ved kopi):	

Er saken din fra før 1998?

Som følge av endringene av plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.2015, har vi ikke lenger anledning til å gi ferdigattest for søknader om bygninger og andre tiltak sendt inn før 01.01.1998. Dersom du trenger dokumentasjon i forbindelse med salg, anbefaler vi at du skaffer en relevant tilstandsrapport.

Samsvarer dagens situasjon med de godkjente tegningene?

I saker der vi ber om korrigerende tegninger på grunn av endret utførelse, må vi vurdere tegningene før vi kan gi ferdigattest. Hvis endringen er søknadspliktig, må dere sende inn en ny byggesøknad. Denne vil bli behandlet og gebyrlagt etter dagens regler. Vi kan gi ferdigattest for den gamle byggesaken, selv om du har sendt inn en ny byggesøknad. Dersom vi ikke godkjenner den nye søknaden, vil vi kreve tilbakeføring til sist godkjente situasjon.

- ☐ Dagens situasjon samsvarer ikke med de tidligere godkjente tegningene, og det er derfor nødvendig med korrigerende tegninger.
- ☒ Det er ikke nødvendig med korrigerende tegninger.

Hva gjør du hvis ansvarlig søker ikke lenger er tilgjengelig?

I tilfeller der ansvarlig søker ikke lenger er tilgjengelig, er det nødvendig med fagteknisk dokumentasjon. Avhengig av sakens kompleksitet kan vi i noen tilfeller godta attest fra eier.



Bekreftelse

Ansvarlig søker / Tiltakshaver bekrefter:

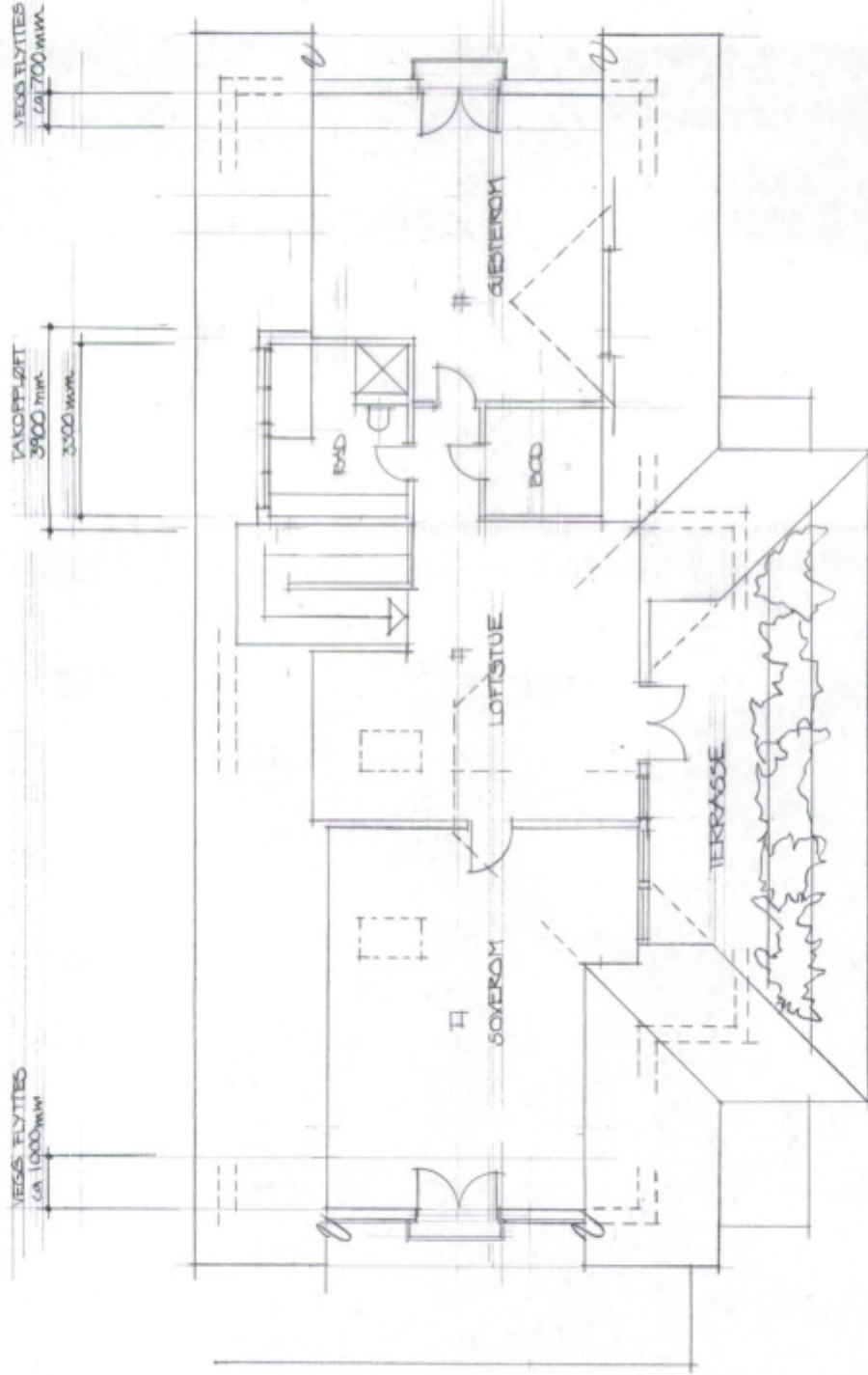
«Tiltaket er utført, kontrollert og i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende bestemmelser.»

Dato	Ansvarlig søker / fagperson	Dato	Tiltakshaver/eier
		21.02.23	S. Heien Trøsdahl
			Knut Trøsdahl

VI HAR TATT KONTAKT MED ANSVARLIG SØKER, ARKITEKT
GRO MAGNESEN, UTEN AT HUN HAR KUNNET HJELPE.
VI FORBEREDER SALG AV BOLIGEN OG HÅPER EN FERDIGATTEST
KAN UTSTEDES.

MVH

Knut Trøsdahl



PLAN LOFT

ENDRING 030210 AH
RAMMESØKNAD 230508 AH

ENR 33/BNR 1850

TROSDAHL

SVARTROSTVN 25
0786 OSLO

OVERSØGGING BOLIG
PLAN LOFT

MÅL 1:100

30 APRIL 2008



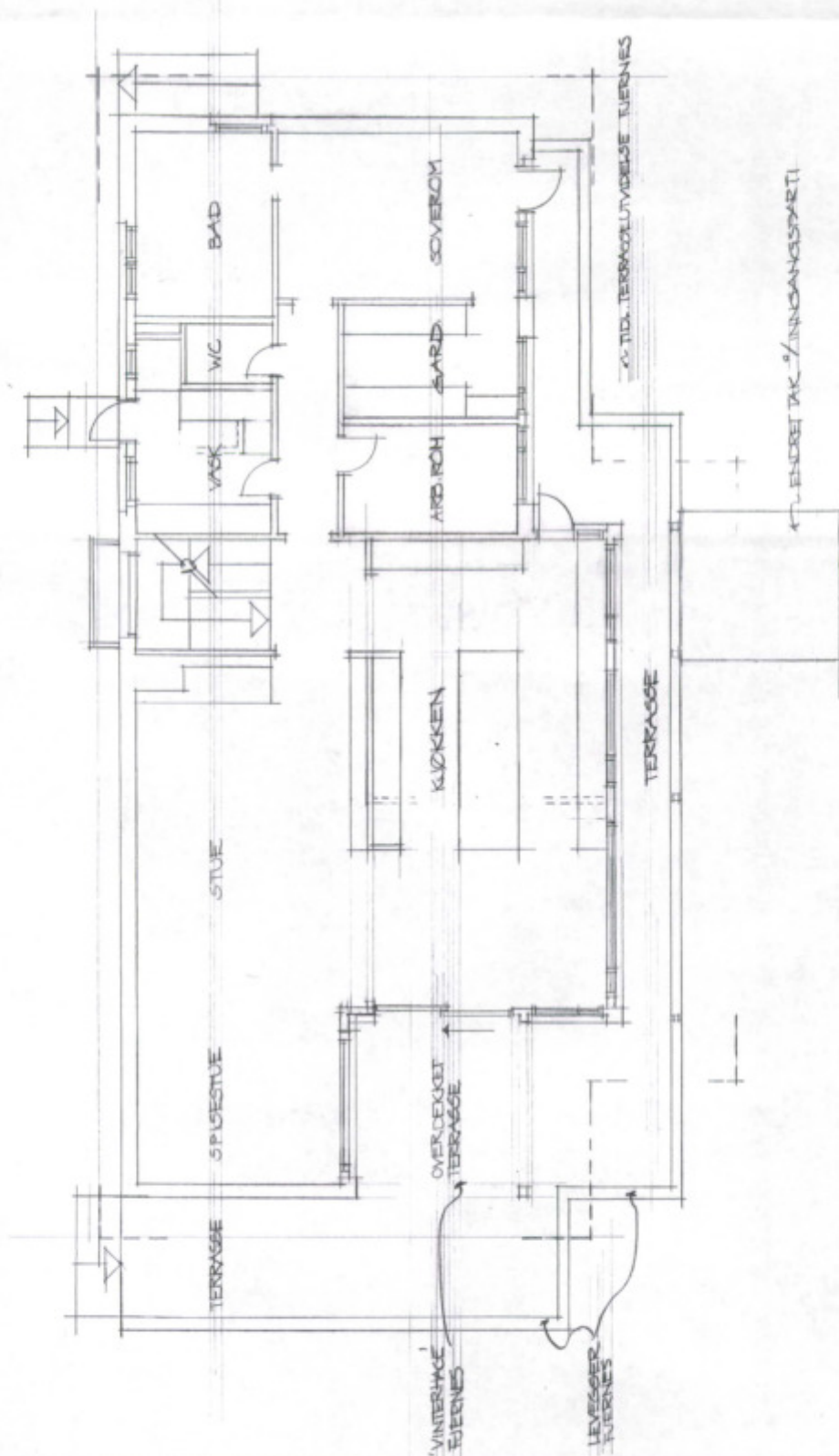
GRO MAGNESEN

SIVILARKITEKT MNAL

Vollveien 97B - 1358 Jar

Tel: 67 14 10 49 / 971 50 590

gromagn@online.no



PLAN 2. ETG

ENDRING 030210 SH
RAMMES/KNAD 250506

SNR 35/ENR 1850

TROSDAHL

SVARTTOSTEN 25
0786 OSLO

OMBYGGING ENEROLIG
PLAN 2. ETG

MÅL 1:100

30 APRIL 2006



GRO MAGNESEN

SVILARKTETT MNAL

Vollveien 978 • 1358 Jar

Tel: 67 14 10 49 / 971 50 590

gromagnesen@online.no

AREALBEKREFTELSE



Tone Sedal
SVARTTROSTVEIEN 25

Dato: 09.02.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86464700
6971401

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1850

Vi viser til bestilling av 20230209 for SVARTTROSTVEIEN 25.

GNR. 33 BNR. 1850

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1974.

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

1758 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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

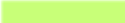
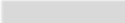
Bankgiro: 6003.05.58920

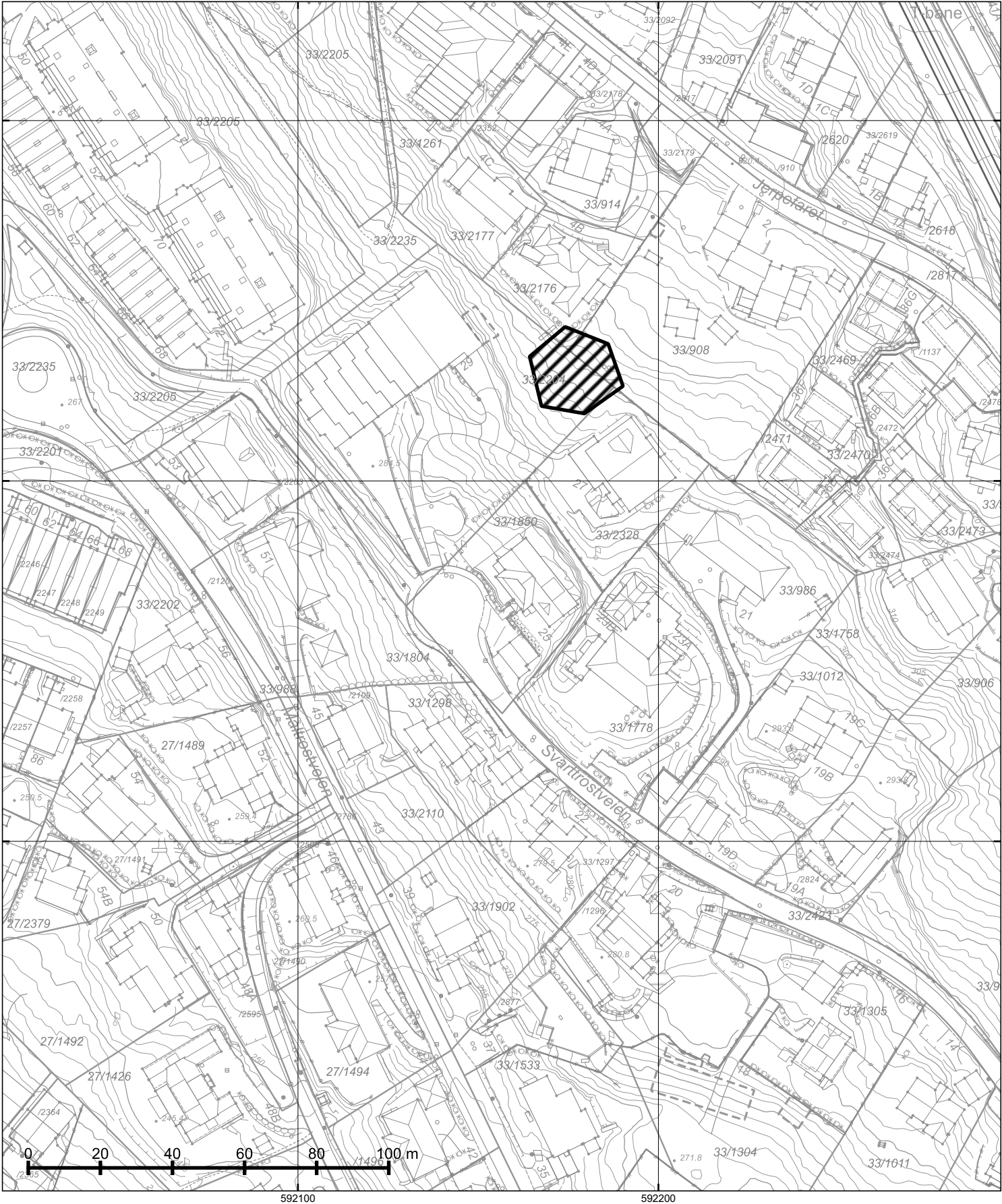
Org.nr.: 971 040 823 MVA



REGULERING

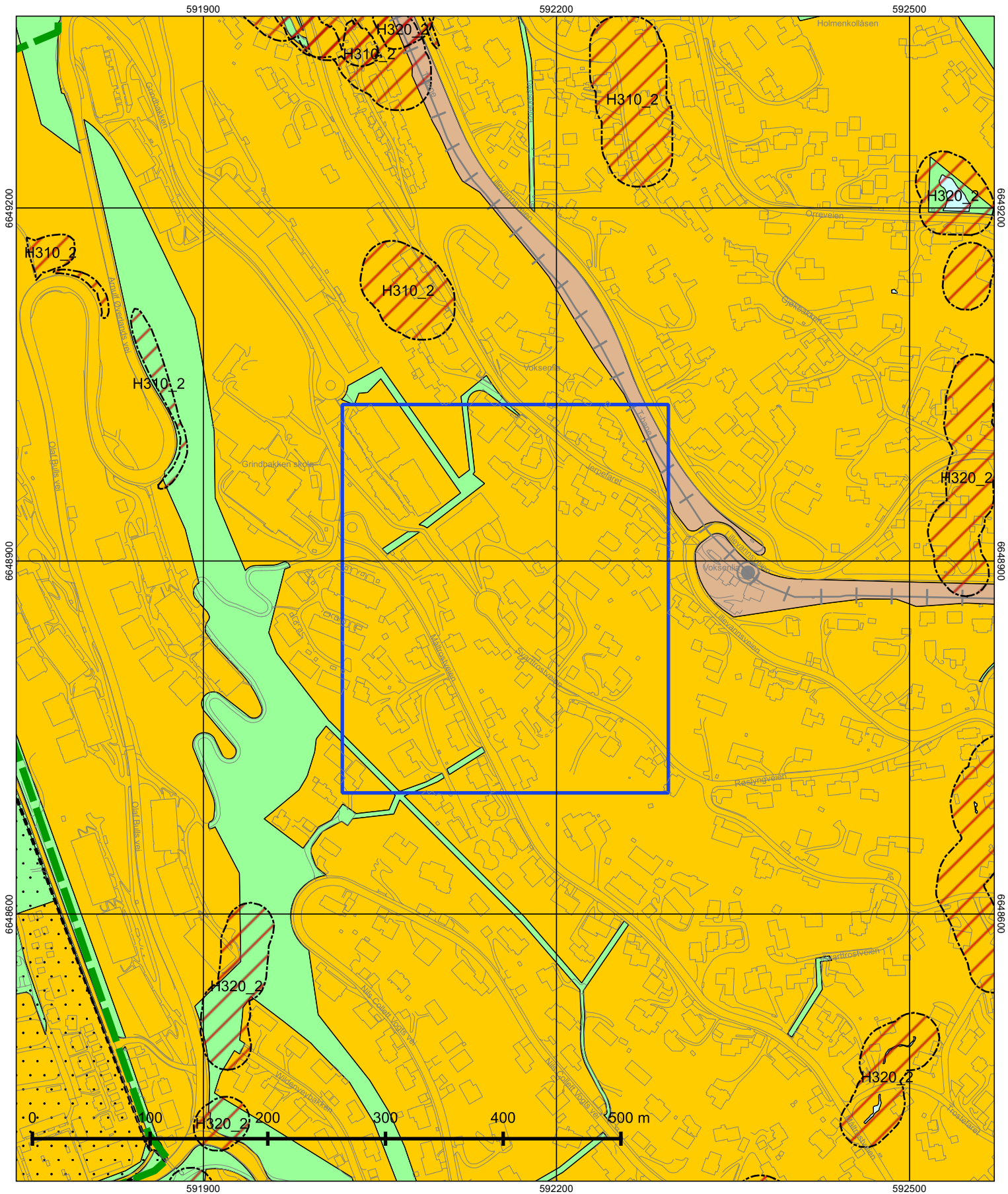
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl Dato: 09.02.2023 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.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 115902/ 86464700	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002747
	Adresse: SVARTTROSTVEIEN 25	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 33/1850	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 09.02.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 115902/86464700
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002747

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>

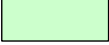
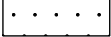
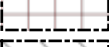
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

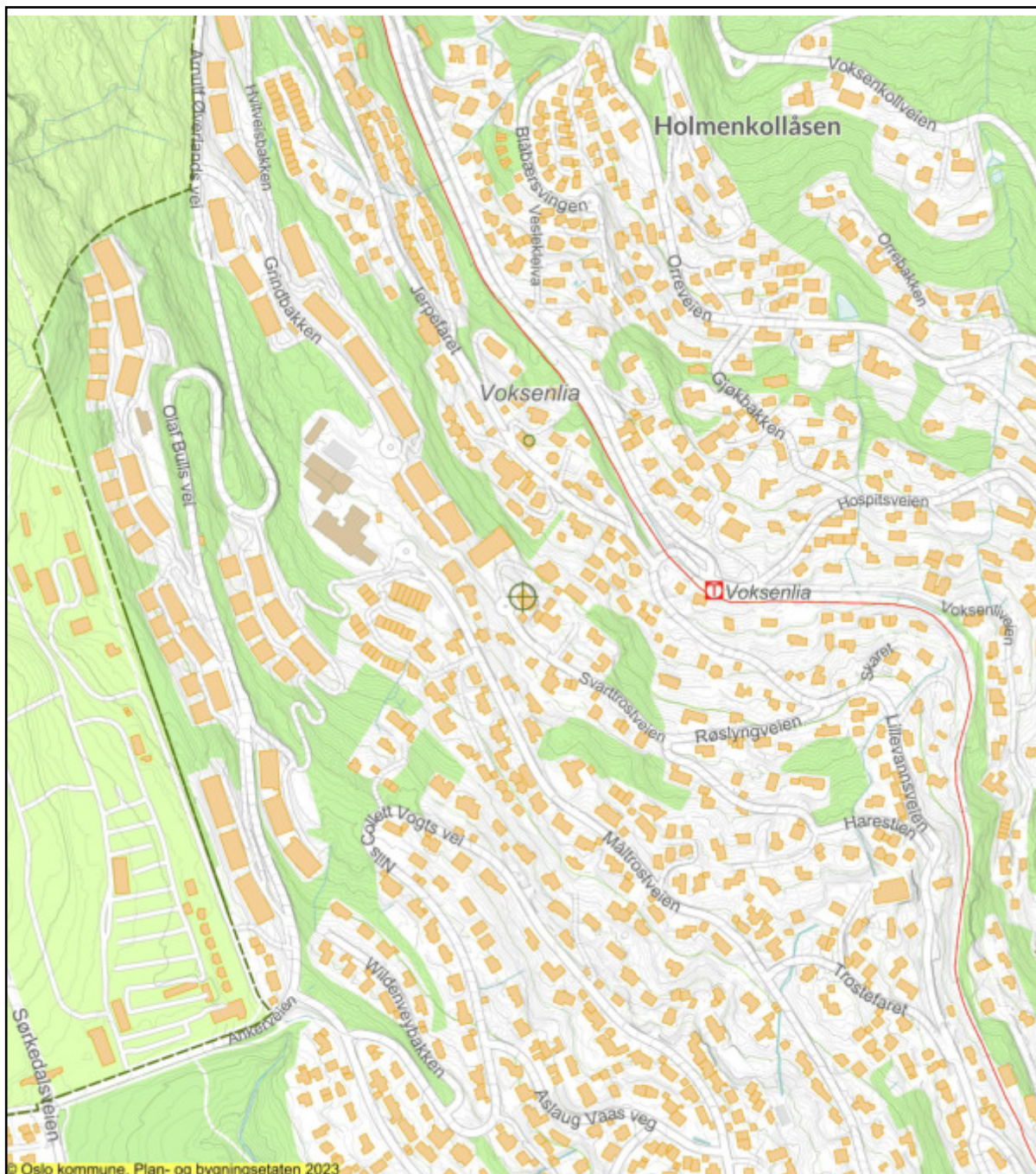
Oversiktskart

Adr.: Svarttrostveien 25

Bydel : VESTRE AKER

Gnr bnr : 33 / 1850

Skolekrets (2020/2021): GRINDBAKKEN



Dato: 09.02.2023

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



Plan- og
bygningsetaten



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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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.

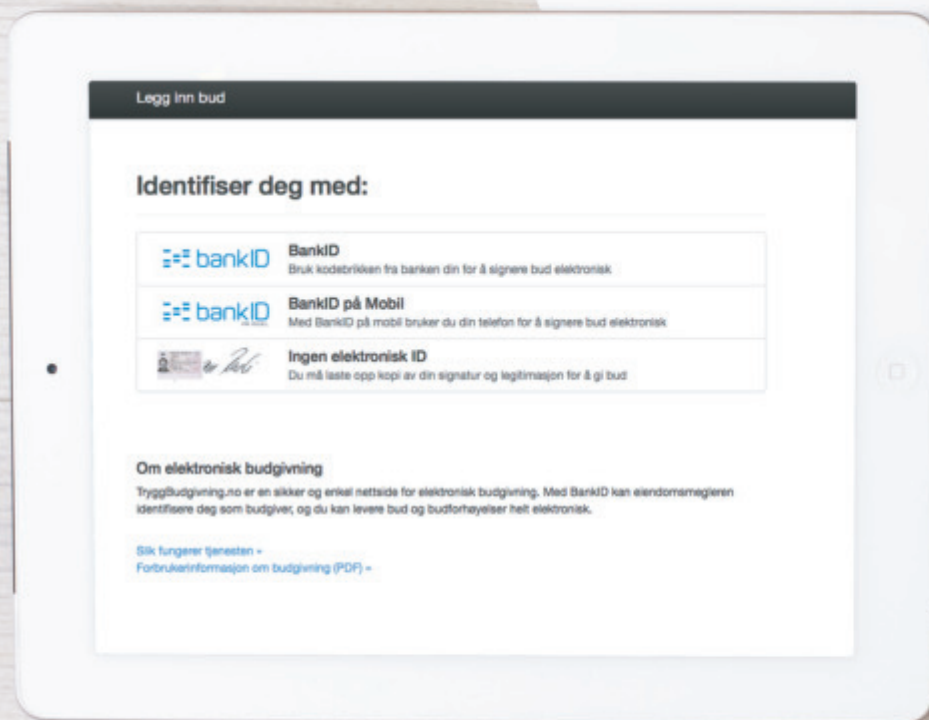
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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:
Svarttrostveien 25
Gnr. 33 Bnr. 1850 i Oslo kommune
Oppdragsnummer:
159-23-0062

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Alexander Sandaas
Telefon / Mobil: / 40 85 10 45
E-post: alexander.sandaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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:

<u>Låneinstitusjon:</u>	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>		Kr _____
<u>Egenkapital:</u>		Kr _____
<u>Totalt:</u>		Kr _____

Egenkapitalen 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.
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.
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
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
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

Notater
