

Lønneveien 11A

eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu

Innhold

5

Velkommen til Lønneveien 11A

8

Nøkkelinformasjon

22

Plantegninger

26

Eiendommen

34

Vedlegg



Velkommen til

Lønneveien 11A

Visningspåmelding

Husk å ta kontakt med megler før visning. Slik sikrer vi at du får den informasjonen du trenger før visning og at det blir satt av nok tid.

Klikk på linken under i annonsen



Visningspåmelding

Husk å melde deg på visning.

Selveier enderekkehus med hybel. Vestvendt hage/terrasse. Garasje m/ elbil-lader. Moderniseringsbehov.

Velkommen til Lønneveien 11A!
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

Svært familievennlig enderekkehus med hybel. Her får du en innholdsrik bolig med god planløsning fordelt på to etasjer. Underetasjen består av blant annet av hybel med egen inngang.

1. etasje består av en fin stue med utgang til stor solrik terrasse. Boligen har oppussingsbehov. Her kan du skape ditt drømmehjem for familien!

Kort fortalt:

- Kun kr. 500,- i felleskostnader
- Nærhet til offentlig transport
- Hybel med skattefrie leieinntekter
- Gåavstand til barnehager og skoler
- Garasje med elbil-lader
- Solrike uteplasser som stor hage og terrasse
- Pipeløp i boligen
- Godt med lagringsplass
- Idyllisk beliggenhet med grøntarealer rundt.

•Sjelden mulighet
Velkommen til Lønneveien 11A!
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

Leter du etter en sjarmerende familiebolig med attraktiv beliggenhet? Her får du et innholdsrikt enderekkehus med etterspurt beliggenhet på Furuset. Her bor du i et svært familievennlig nabolag med kort gåavstand til både barnehager, skoler, grøntområder og handel og mangt mer. Boligen har praktiske romløsninger fordelt på to etasjer. Underetasjen



En romslig stue med gode innredningsmuligheter.

består av en hybel med skattefrie inntekter. Hybelen består av en entre, stue, kjøkken, bad, soverom. I tillegg er det flere rom i underetasjen med stort potensial. 1.etasje består av en lys entré, delvis åpen stue/kjøkken og 2 soverom. I tillegg disponerer boligen en parkeringsplass i garasje med elbil-lader.

Velkommen til visning!

Eiendommen inneholder:

Underetasje:

Bad 1, Bad 2 hybel, Kjøkken , Hall m/trapp , Soverom , Bod , Teknisk rom

1.etasje:

Entré , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2

I tillegg disponerer boligen parkeringsplass i garasje med ladestasjon til elbil.

Furuset

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Lønneveien 11A

Prisantydning	5 290 000
Omkostninger	133 490
Totalpris	5 423 490

Fellesutgifter	500 pr. mnd.
Bruksareal	118 m ²
BRA-i	118 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	18 m ²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	173 m ²
Byggeår	1977





Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



Mikael Ufuk Gøkoglu

Regionleder / Partner /
Eiendomsmegler

91110251

mu@eiendomsmeglerne.no

eiendomsmeglerne /

**Mikael
Ufuk
Gøkoglu**

Devikveien 11 B, 1394 Nesbru



En stor og innbydende 4-roms leilighet med fin beliggenhet på Furuset.



Fra stuen har du tilgang til en stor og solrik terrasse på 18m².



Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning.



Et hyggelig utsyn fra terrassen mot fine grøntområder.



Hagen sett fra terrassen.



Fasaden.



Delvis åpen stue/kjøkken løsning.



Et lyst kjøkken med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat.



Soverom 1.



Her har du plass til både seng, nattbord og garderobereskap.



Soverom 2.



Rommet kan benyttes som gjesterom, barnerom eller kontor.



Stuen i hybelen



Boligen har en flott hage med mye sol.



Dronebildet.



Dronebildet



Rommet er registrert som bod, men har blitt brukt som soverom.



Entré i underetasjen.



Garasjeplass medfølger. (Mulig å montere lader)



Trapperom ned til u. etg.

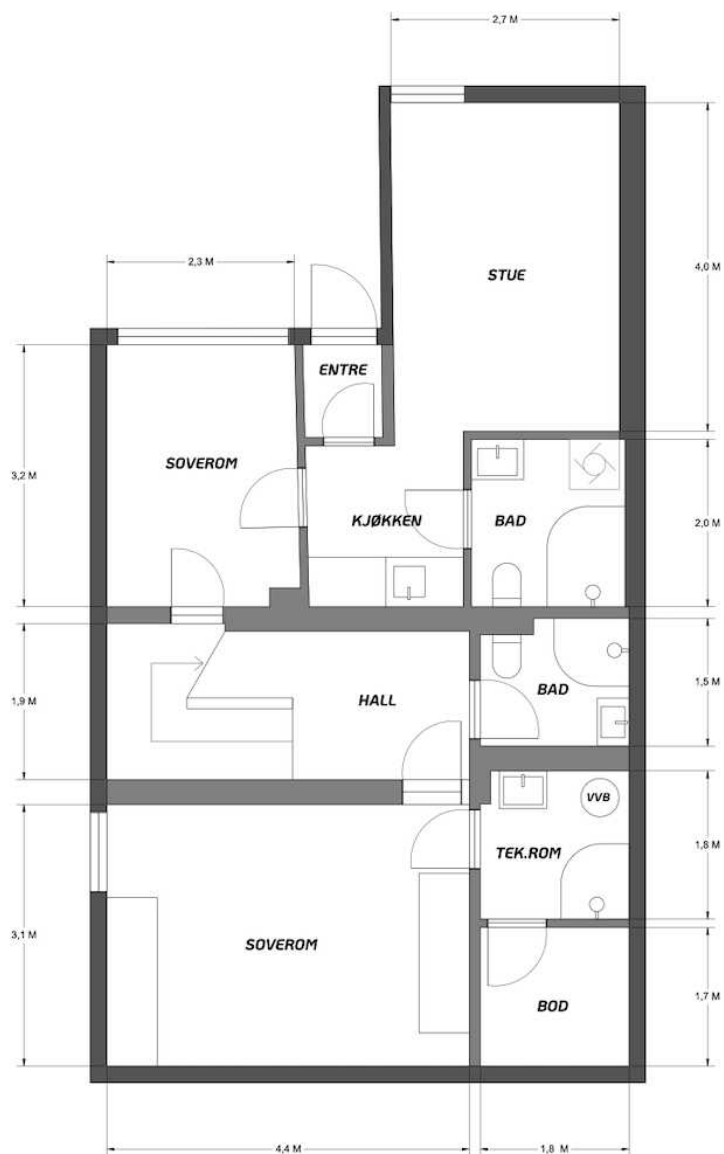


Boligen har eksklusiv rett til en del av fellesarealet til utvidet hage fordi det er enderekkehus.



Inngangspartiet.

Plantegning



LØNNEVEIEN 11A

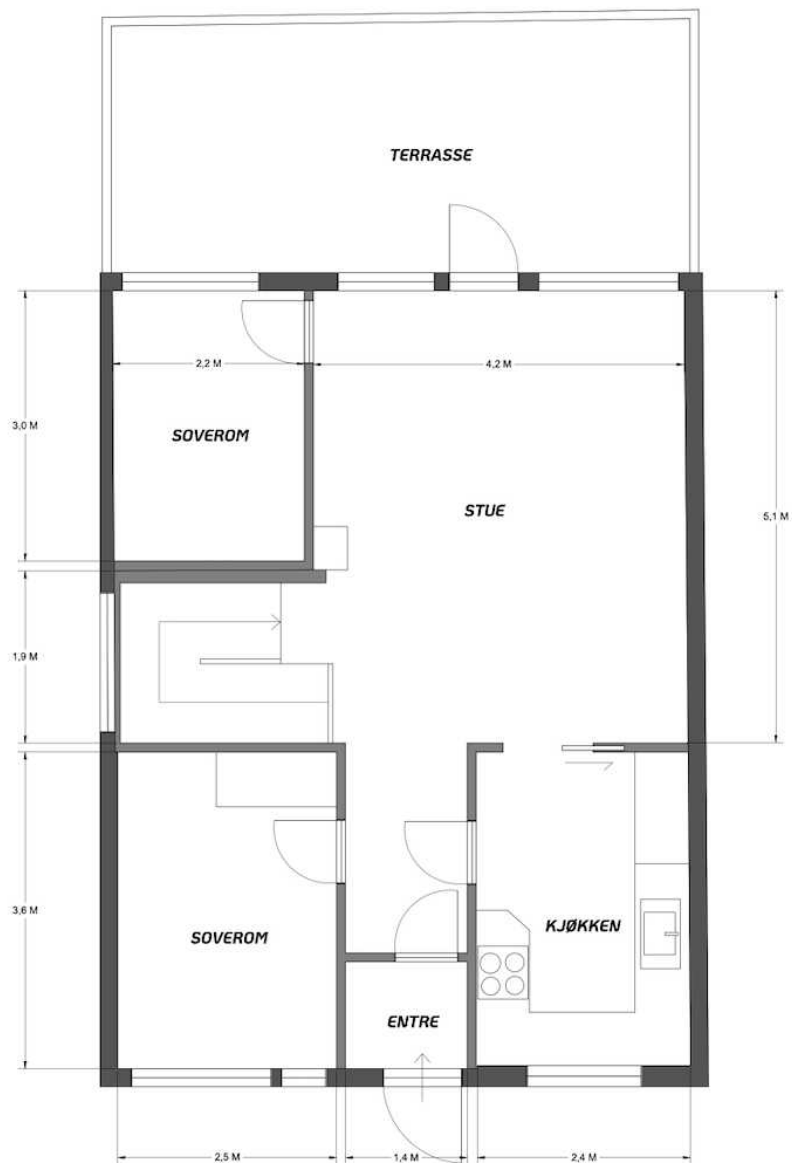
U.ETG

PLANTEMNIS KJØP PRENT SOM ILLUSTRASJON.
 CUT HÅL OG RUM ER AVGRUNDET. AVKOP KAN FØRERKJØPE.
 EVT. ALT PLANTEMNIS ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P.ROM

1. etg



LØNNEVEIEN 11A

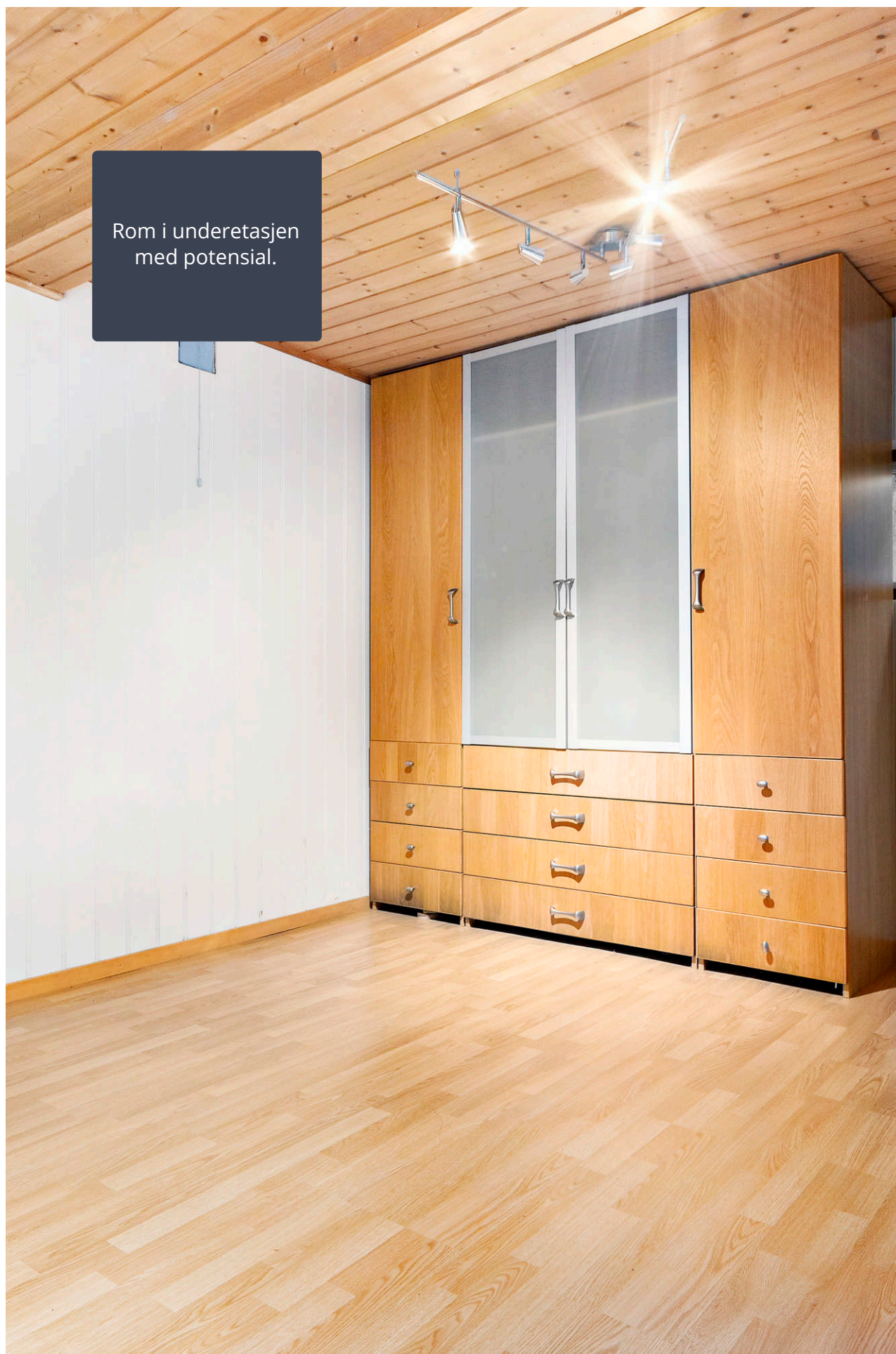
1.ETG

PLANTEGNING KUN MENET SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVVM ER AVRUNDNET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OG ER UTFØRBAR.

ILLUSTRERT AV

P.ROM

Rom i underetasjen
med potensial.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 118,0 m²
- BRA-i: 118,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Lønneveien 11A!
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

Leter du etter en sjarmerende familiebolig med attraktiv beliggenhet? Her får du et innholdsrikt enderekkehus med etterspurt beliggenhet på Furuset. Her bor du i et svært familievennlig nabolag med kort gåavstand til både barnehager, skoler, grøntområder og handel og mangt mer. Boligen har praktiske romløsninger fordelt på to etasjer. Underetasjen består av en hybel med skattefrie inntekter. Hybelen består av en entre, stue, kjøkken, bad, soverom. I tillegg er det flere rom i underetasjen med stort potensial. 1.etasje består av en lys entré, delvis åpen stue/kjøkken og 2 soverom. I tillegg disponerer boligen en parkeringsplass i garasje med elbil-lader.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lønneveien som er en rolig og tilbaketrukket boliggate på Furuset. Området anses som svært behagelig og familievennlig på grunn av sin ideelle plassering og korte avstand til både barnehager, skoler, lekeplasser, parker og fine grøntområder. I tillegg er det et godt tilbud av kollektivtransport, handel og shopping i nabolaget.

I området finner du et godt tilbud av kollektivtransport bestående av t-bane (linje 2) og buss (linje 66). Nærmeste buss- og t-bane stopp er 'Furuset' som ligger cirka 8 minutters spasertur unna. Her ifra er det enkelt å dra til steder som Ellingsrudåsen og Grønland, noe som åpner opp for flere reiseruter og knutepunkter i byen, inkludert

andre t-bane linjer, jernbane og trikk.

På Furuset finner du også flere butikker, spisesteder og tjenester. Furuset Senter ligger i underkant av 11 minutters gåtur unna og består av 40 ulike butikker og spisesteder. Her finner du et bredt tilbud av både dagligvarebutikker, motebutikker, apotek, kafeer, restauranter og frisører. Dette handelssenteret tilbyr alt man behøver til hverdagen og mer. Ellers i området er det også treningsstudioer og idrettsanlegg som byr på ulike aktiviteter som fotball, handball, ishockey, friidrett, svømming og mangt mer. I tillegg finner du Ikea Furuset like i nærheten.

Ellers er det flere nydelige grøntområder i nærheten, noe som gir følelsen av den perfekte balansen mellom byliv og naturopplevelser. Den mest populære parken i nabolaget er Furusetparken som er en stor park med flere lekeplasser, turstier og fine områder for piknik. Ønsker du å komme enda nærmere naturen er Lørenfaret et nydelig sted å besøke. Her er det fine stier som egner seg godt for gåturer, jogging og sykling.

Denne boligen er et godt valg for deg som ønsker umiddelbar nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her opplever man en fin kombinasjon av gåavstand til det meste, samtidig som at man har gode muligheter til å oppsøke byens større fasiliteter. Området anses som veldig trivelig og rolig, noe som egner seg spesielt godt for barnefamilier, dyreeiere og etablerende.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Underetasje:

Bad 1, Bad 2 hybel, Kjøkken, Hall m/trapp, Soverom, Bod, Teknisk rom

1.etasje:

Entré, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2

I tillegg disponerer boligen parkeringsplass i garasje med ladestasjon til el-bil.

Standard

Entré:

Romslig entré med god plass til ønskelig garderobemøblement. Velkommen inn!

Stue/soverom:

Takhøyde 1. Etasje cirka 2,4M.

Takhøyde U. Etasje cirka 2,38M.

Leiligheten har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. 4 soverom med plass til seng, garderobeskap og diverse innredning.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Det er kullfilterventilator på kjøkkenet. Hybelkjøkken i hybelen.

Badrom:

Bad i hybel med fliser og varmekabler i gulvet.

Bad i underetasje med fliser, dusjkabinett og varmekabler i gulv.

Opplegg for vaskemaskin i begge bad.

Se full oversikt over tilstandsgrad i vedlagt tilstandsrapport. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeglernes plakater i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Garasjeplass med elbil-lader.

Diverse

-Felleskostnadene er på 500kr i mnd og inkluderer arbeid på fellesområdene, kjøp av felles utstyr til fellesområdene samt snømåking.

-Gjeldende boenhet har endebeliggenhet og disponerer en del av fellesarealet til utvidet hage. Dermed forplikter eier seg til å stelle/vedlikeholde dette arealet på egen bekostning f.eks. gressklipping, beplantning m.m. og holde det pent og pyntelig.

-Det avholdes minimum 2 dugnader på sameiets fellesområde i løpet av året, en for våren og en for høsten. Arbeider som utføres på dugnad kan være å rense takrenner på garasjene, vaske søppelkasser, klippe hekker og busker i felles innkjørselsområde, bak garasjer ikke mot plenen og fellesareal mot Østhausa samt rydde, rake, stelle bed og plante i felleskasse.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Ja.

-Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Ventilasjon

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > Kjeller > Bad 2 hybel > Generell

TG IU:

Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Bad 2 hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er viktig at interessenter undersøker vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningsakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport. Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.10.2024.

Bygning:

Selveier rekkehus. Grunnmur av betong/mur, støpt såle mot grunn. Opparbeidet skrånende tomt. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Tak:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjon av tre fra byggeår.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

Dører:

Inngangsdør med glatt utførelse til hoveddel. Nyere inngangsdør med glassfelt til underetasje. Balkongdør med glass. Glass med dato fra 1986, selve døren virker eldre som trolig er fra byggeår.

VVS-installasjoner:

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

Luftbehandling:

Naturlig ventilasjon.

Elkraft:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Elektrisk oppvarming i boligen, og varmekabler i gulvet på bad.

Tomt

Denne tomten er eiet.
173,00 kvm.

I tillegg eier rekkehusene fellestomt med Gnr/Bnr: 105/30

med blant annet garasjepalsser, adkomstvei, stikkveier og grøntareal. Arealet er på totalt 2 087 m²

Ferdigattest/brukstillatelse

Ekspidisjonsdokument datert 03.05.1976 for rekkehus.

Ekspidisjonsdokument datert 31.12.1975 for rekkehus.

Det er noe avvik fra sist godkjente byggetegninger og dagens situasjon se vedlegg i salgsoppgaven for nærmere detaljer.

Den store boden med kjellervindu i underetasje (hoveddel) brukes i dag som soverom. Å endre bruken fra sekundærrom til hoveddel krever bruksendring som må søkes til kommunen og her kan det være tekniske krav som stilles som f.eks. nok dagslys etc.

Adgang til utleie

Deler av boligen er utleid, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

I de godkjente tegningene er det dør mellom hybel og resten av boligen, denne døren er i dag blokkert med et skap, dersom hybelen skal være godkjent må skapet fjernes og det må være tilgang mellom hybel og resten av boenheten.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har elektrisk oppvarming i tillegg til peiskamin. Varmekabler i gulv på badene.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: TV-pakke og bredbånd, strøm, forsikring (bygning og innbo).

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 290 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

132 250,00,- (Dokumentavgift)

240,00,- (Pantattest kjøper)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke (selveid bolig/fritid))

5 443 390,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 15.372,-. Det er 4 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 3843,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere

etter forbruk og prisreguleringer, og fra en termin til en annen. Det er Oslo kommune som bestemmer det årlige beløpet.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 574 356,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 297 423,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eier er ansvarlig for å tegne egen fullverdig forsikring.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Større gjennomførte vedlikeholdsarbeider:

- Reparert murblokker
- Lagt inn garasjer til el-biler
- Vask og beising av garasjer

Større kommende vedlikeholdsarbeider:

- Reparering av et gjerde
- Nytt el-anlegg i forhold til gjerdet fra Lønneveien 9A til 911

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, offentlig gang-/sykkelvei, og friområde/park iht. reguleringsplan (ID: 324807) datert 23.12.1976.

Eiendommen ligger i område for eksisterende bebyggelse og anlegg, fremtidig bebyggelse og anlegg og eksisterende grøntstruktur iht. kommuneplan for Oslo Kommune 2015-2030.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 710647, tgl. 20.09.2010 - Pantedokument ved bytte av bank
Beløp: 1 401 935
Panthaver: DNB BANK ASA
Orgnr: 984 851 006

Dnr. 2092287, tgl. 14.10.2024 - Pantedokument
Beløp: 5 500 000
Panthaver: WEBOPPGJØR AS
Orgnr: 983 570 658

Dnr. 2092287, tgl. 14.10.2024 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Dnr. 13210, tgl. 18.06.1976 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Eiendommen er ikke bevaringsverdig.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gøkoglu per e-post mu@eiendomsmeglerne.no eller sms: +47 91 11 02 51. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som

er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra

forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Kontakt din megler og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Sevim Cosar og Uzeyir Cosar.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lønneveien 11A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 105, bnr. 470 i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 202240073.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 14 900,00
Visninger/overtakelse: 2 500,00
Oppgjørshonorar: 7 850,00
Markedspakke: 19 900,00
Utleggsgebyr: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt

eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglers vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkoglu / +47 91 11
02 51/ mu@eiendomsmeidlerne.no.

Prod. dato: 02.11.2024

Vedlegg

Nabolagsprofil

Lønneveien 11A - Nabolaget Vestre Furuset - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Alnarparkveien Linje 66	8 min	0.6 km
Furuset T-bane, buss	8 min	0.6 km
Furuset Linje 2	8 min	0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	19 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	15.2 km

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	3 min	0.3 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	13 min	0.9 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	19 min	1.4 km
Bakås skole (1-7 kl.) 249 elever, 19 klasser	23 min	1.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	14 min	1.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min	5.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	11 min	5.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Naboskapet

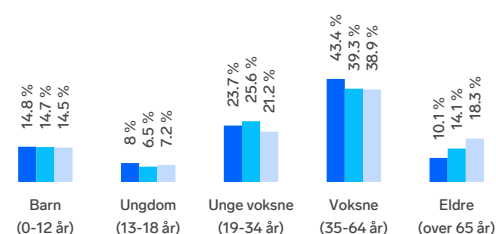
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Furuset	2 099	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østausa barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min	0.4 km
Kurland barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min	0.4 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km




Dagligvare


Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	11 min	0.8 km
Kiwi Jerikoveien	13 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

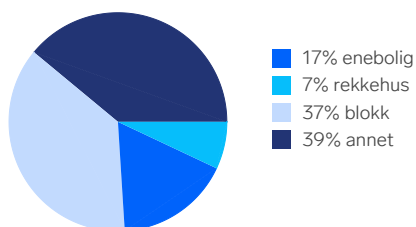
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

 Furuset aktivitetspark	3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km
 Alnaparken minibane	13 min 
Fotball, sandvolleyball	1 km
 Mudo Furuset	9 min 
 Actic Furuset Senter	11 min 

Boligmasse





«Hyggelige naboer. Fine hus og hager. Mange aktiviteter tilrettelagt og vil bli tilrettelagt. Furuset Vel gjør mye godt arbeid. Grei adkomst til tog og T-bane.»

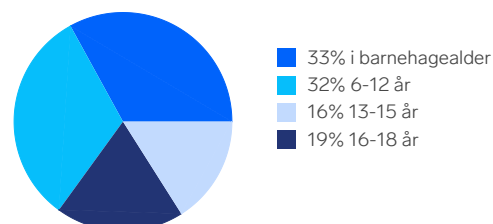
Sitat fra en lokalkjent



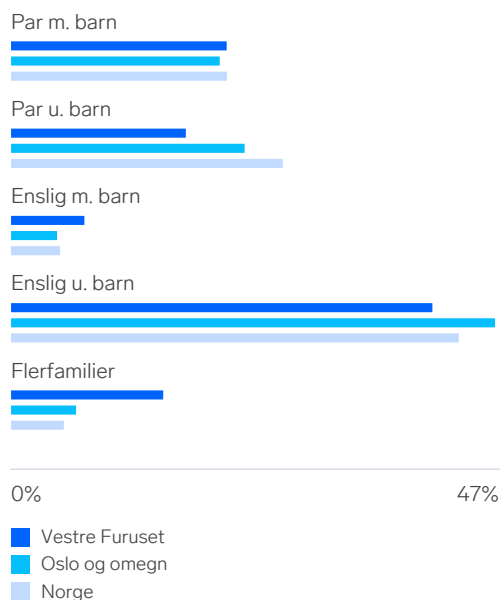
Varer/Tjenester

 Furuset Senter	11 min 
 Vitusapotek Furuset	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

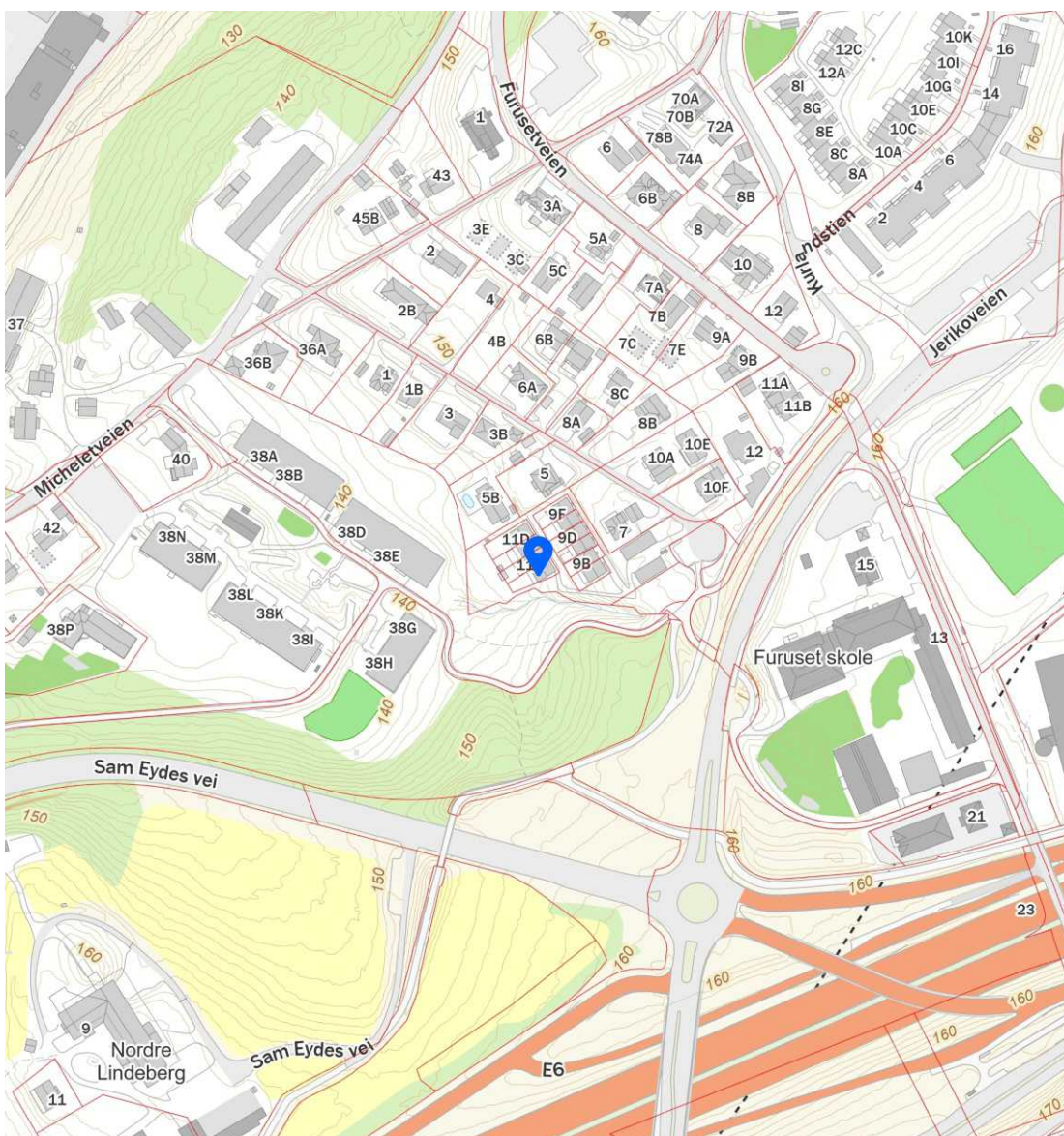
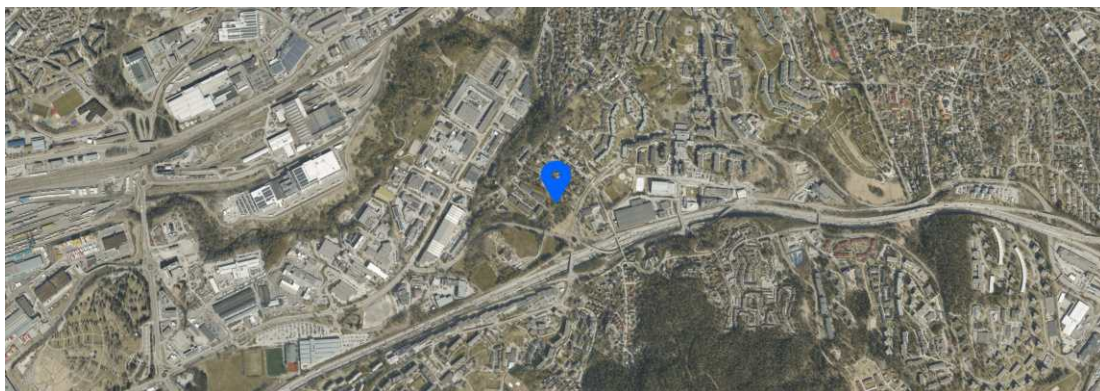


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

📍 Lønneveien 11 A, 1053 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 470

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 12699-1899

Referansenummer: SF7667

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
202240073



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selveier rekkehus.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Det opplyses om utbedring av beslag rundt pipe på tak i nyere tid, ingen papirer er fremvist. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av tre fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Inngangsdør med glatt utførelse til hoveddel.

Nyere inngangsdør med glassfelt til underetasje.

Balkongdør med glass. Glass med dato fra 1986, selve døren virker eldre som trolig er fra byggeår.

Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen.

Utvendig trapp med rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll av utvalgte rom med tanke på skjevheter.

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

Boligen har pusset og malt elementpipe, gjelder ikke loft. Over tak er den beslått.

Feieluke i kjeller. Ingen ildsted.

Rom Under Terreng:

- Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furudører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad hybel.

Flislagt badrom med gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom med vegger av flis. Dette vil medføre ødeleggelse av konstruksjon for å utføre hulltaking bak dusjsone.

Våtrom -Kjeller:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badrom oppusset 2016 ifølge selger.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon eller tilgang til sluket (kabinett må demonteres for å få tilgang).

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom med vegger av flis. Dette vil medføre ødeleggelse av konstruksjon for å utføre hulltaking bak dusjsone.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Vurderes til TG1. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og blandebatteri. Det er kjøleskap og koketopp med to soner. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber samt forkrommet rørføring.

Stoppekran på teknisk rom i kjeller, her er det også satt inn et dusjkabinett. Rommet er ikke å anse som et fullverdig våtrom etter dagens krav, full oppgradering må påregnes hvis rommet skal ha denne funksjonen. Opplegg for vaskemaskin i bod som følgelig heller ikke er et fullverdig våtrom. Derfor betegnelsen i rapport.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Elektrisk oppvarming i boligen.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av betong/mur, støpt såle mot grunn. Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Røkkehus

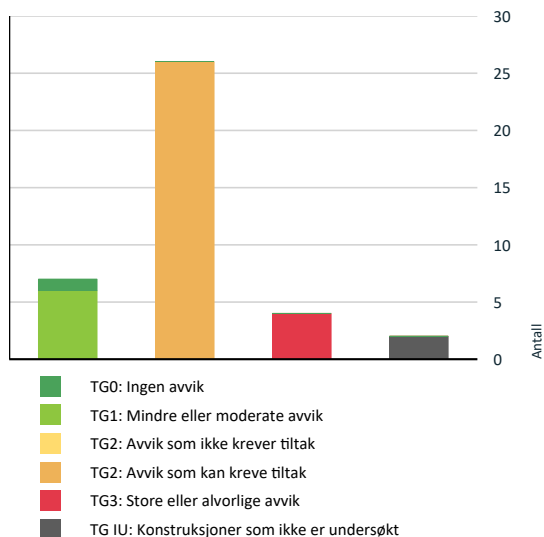
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger kun tegninger av 1. etasje, disse stemmer med original planløsning.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

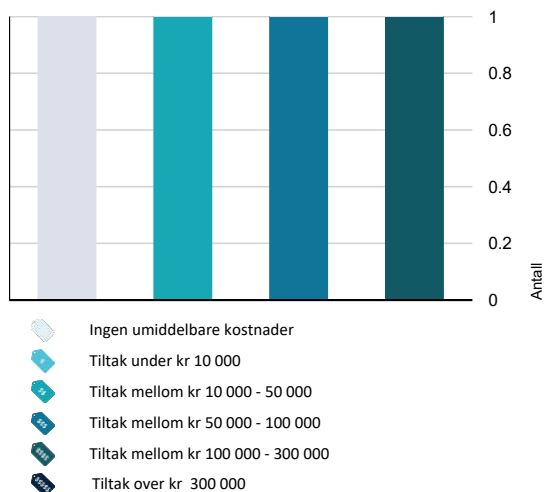
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Påvist fuktutslag i panel ved terrasse. Ved kontroll innvendig i samme område med pigger tilkoblet fuktapparat ble det observert over 20% fuktnivå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. TG3 settes med bakgrunn i påvist råte i vinduskarm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Kjeller > Bad 2 hybel > Generell

[Gå til side](#)

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

Konstruksjon fra før 1997 som tilsier at brukstiden er over. Rommet kan benyttes dog baseres rapporten på levetider etter norsk standard.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende påvist tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad 2 hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktstjolder i undertak/takkonstruksjon.

Enkelte merker i undertak observert. Ingen utslag ved kontroll med fuktmåler og pigger i undertak. Videre er det observert vepsebol innerst mot gesims.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 gjelder eldre dører.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater fremstår med noe slitasje. Skjevhet mot yttervegg påvist. Konstruksjon virker dårlig understøttet.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen er løs.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med slitasje, merker og sprekker. Enkelte mindre merker eller riper er normalt i en brukt bolig.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert utslag på fukt ved kontroll av vegger under grunn. Målingen er kun utført i 1 område som var tilgjengelig for kontroll.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Normalt bruk observert på dører og karm, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Påvist at dør subber mot gulv / karm.

! Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

! Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

! Våtrom > Kjeller > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik settes basert på NS3600 sine krav til kontroll av ventilering i oppholdsrom og spesielt soverom hvor behovet for utlufting er større.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Punktet må sees i sammenheng med drenering.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1977

Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Det opplyses om utbedring av beslag rundt pipe på tak i nyere tid, ingen papirer er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Påvist fuktutslag i panel ved terrasse. Ved kontroll innvendig i samme område med pigger tilkoblet fuktapparat ble det observert over 20% fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Enkelte merker i undertak observert. Ingen utslag ved kontroll med fuktmåler og pigger i undertak. Videre er det observert vepsebøl innerst mot gesims.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal bruksslitasje.

Vepsebøl bør fjernes høst / vinter.

Loftsrom bør jevnlig kontrolleres for utettheter.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. TG3 settes med bakgrunn i påvist råte i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det vil her være påregnelig med skifte av vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Inngangsdør med glatt utførelse til hoveddel. Nyere inngangsdør med glassfelt til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Balkongdør med glass. Glass med dato fra 1986, selve døren virker eldre som trolig er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Te 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen, cirka 18m².

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater fremstår med noe slitasje. Skjevhet mot yttervegg påvist. Konstruksjon virker dårlig understøttet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må påregnes utbedringer.

Te 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring er påregnelig.

INNSENDIG

Te 2 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med slitasje, merker og sprekker. Enkelte mindre merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll av utvalgte rom med tanke på skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter er ukjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har pusset og malt elementpipe, gjelder ikke loft. Over tak er den beslått. Feieluke i kjeller. Ingen ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert utslag på fukt ved kontroll av vegger under grunn. Målingen er kun utført i 1 område som var tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Kjeller

📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furudører.

Vurdering av avvik:

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

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Påvist at dør subber mot gulv / karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Lokal utbedring av forhold er påregnelig.

VÅTROM

KJELLER > BAD 1

Generell

Våtrom -Kjeller:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet oppusset 2016 ifølge selger.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD 1

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD 1

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD 1

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon eller tilgang til sluket (kabinett må demonteres for å få tilgang).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres samt innhenting av papirer og bilder på arbeidet.

KJELLER > BAD 1

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett , vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

KJELLER > BAD 1

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD 1

🔧 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Tilstøtende rom med vegger av flis. Dette vil medføre ødeleggelse av konstruksjon for å utføre hulltaking bak dusjsone.

KJELLER > BAD 2 HYBEL

TG 3 Generell

Bad hybel.

Flislagt baderom med gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjon fra før 1997 som tilsier at brukstiden er over. Rommet kan benyttes dog baseres rapporten på levetider etter norsk standard.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende påvist tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Estimatet gjelder komplett nytt baderom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD 2 HYBEL

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Tilstøtende rom med vegger av flis. Dette vil medføre ødeleggelse av konstruksjon for å utføre hulltaking bak dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Vurderes til TG1.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask og blandebatteri. Det er kjøleskap og koketopp med to soner. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilatoren fungerer til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt forkrommet rørføring.

Stoppekran på teknisk rom i kjeller, her er det også satt inn et dusjkabinett. Rommet er ikke å anse som et fullverdig våtrom etter dagens krav, full oppgradering må påregnes hvis rommet skal ha denne funksjonen. Opplegg for vaskemaskin i bod som følgelig heller ikke er et fullverdig våtrom. Derfor betegnelsen i rapport.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik settes basert på NS3600 sine krav til kontroll av ventilering i oppholdsrom og spesielt soverom hvor behovet for utlufting er større.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Etablere bedre tilluft i boligen hvis mulig. Soverom er blant annet tjent med veggventiler i tillegg til vindu / spalteventiler.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

🔧 TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen.

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Lagt opp måler og kurser til hybel i 2024, venn av selger som er utdannet elektriker.

Ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen papirer på arbeider som nylig er foretatt.

Ingen kontroll av anlegget de siste fem år.

Mangler kursfortegnelse.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.



1. etasje



Hybel

Branntekniske forhold

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

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/mur, støpt såle mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TO 2 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:

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

Punktet må sees i sammenheng med drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

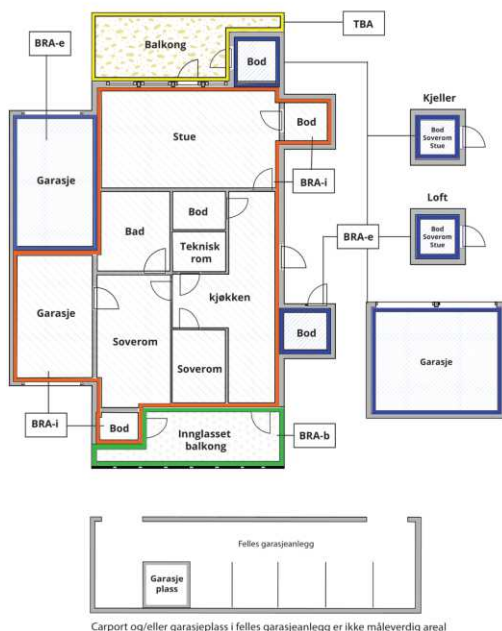
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56			56	18
Kjeller	62			62	
SUM	118				18
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	Bad 1, Bad 2 hybel, Kjøkken , Hall m/trapp , Soverom , Bod , Teknisk rom		

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje cirka 2,4M
Takhøyde u. Etasje cirka 2,38M
Terrasse fra stuen cirka 18m²
Hybel utgjør cirka 28m².

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av 1. etasje, disse stemmer med original planløsning. Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

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

Kommentar: Elektro. Ingen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ved stikkprøve er det påvist at dagslysflater er noe lite i boligen vurdert etter dagens krav. Mindre enn 10% av rommets areal.

Ved stikkprøve har soverom har små vinduer som ikke oppfyller krav til rømningsvei. 500x600mm, samt under 1000mm fra gulv til karm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Sevim Cosar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	470		0	173 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lønneveien 11 A

Hjemmelshaver

Cosar Sevim, Cosar Uzeyir

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Parkering

Garasje plass i rekke med lader for elbil, cirka 17 m² gulvareal. Innerste del med takhøyde under 1,90M som ikke er målbart etter Norsk Standard.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SF7667>

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmevlene AS	Oppdragsnr.	202240073
Adresse	Lønneveien 11A		
Postnr.	1053	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Uzeyir	Etternavn	Cosar
Selger 2 Fornavn	Sevim	Etternavn	Cosar

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat 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 Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/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 overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 15/10/2024 20:33:16 (EES-versjon: 2)



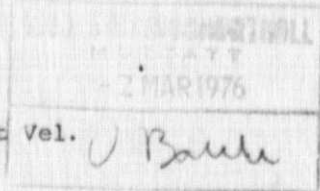


Arbeidsnr. 105/30, pers. 5. Rekke B. Lønnvn. 7.	Journal nr. 74/3395	Tegn nr. 1-2-3-4-5
Arbeidets art. Rekkehus.	Inndøvert 13.11.74	
Bygningens art.		
Byggherre Adv. Lauritzen & Wellen, Øvre Slottsgt. 21, Oslo 1.		
Bygghjelder Thorup & Thorup Arkitektfirma A/S, Waldemar Thranesgt. 10, Oslo 1.		

EB/SH

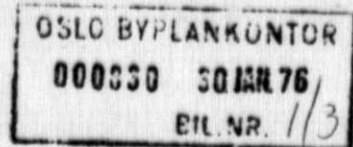
Sendes Byplankontoret på nytt
i anledning klage.

Det vises til brev av 21.1.76 fra Furuset Vel.



Oslo bygningskontroll, den 28. januar 1976.

Erling Bakke
Erling Bakke
overarkitekt



BG/IL Jnr. 830/76

105/30 pars. 5. Rekke B. Lønnvn. 7.
Rekkehus. Bygningskontrollens eksp. av 28/1-76.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

I anledning brev av 21.1.1976 fra Furuset Vel skal byplankontoret få bemerke følgende:

I sitt brev forlanger Vellet at det skal settes opp bebyggelsesplan for Lønneveien 7. Byplankontoret kjenner ikke til med hvilken rett Vellet forlanger dette. Byplankontoret kan bare bemerke at når bygningsrådet ved sin behandling av regulerings-saken ikke forlangte at bebyggelsesplan skulle utarbeides, har hverken byplankontoret eller bygningskontrollen hjemmel til å forlange sådan plan.

De reguleringsmessige bemerkninger vedrørende skolevei og andre trafikkforhold har vært behandlet av bygningsrådet ved regulerings-saken og medfører derfor ingen kommentarer ved behandlingen av søknaden om byggetillatelse.

Tilslutt vil byplankontoret vise til bygningsrådets vedtak i regulerings-saken, referert i vår ekspedisjon av 26. august 1975. Såfremt plan for den ubebygde del av tomten ikke er innsendt, ber en bygningskontrollen forlange denne innsendt.

Oslo byplankontor, 27 februar 1976.
Detaljplanavdelingen

Glenn Olsen
Glenn Olsen

B. Gaudernack
Berit Gaudernack

Byggningskontrollens net	Arbetssted	105/30 parsell 5 rekke B Lønneveien 7	Journal nr.	74/3395	Tem.no.	7-2-3-5
	Arbeids art	Rekkehus	Innlevert	13.11.74		8 APR. 1976
	Dyngningens art					
	Brugherre	Adv. Lauritzen & Welén, Øvre Slottsgt. 21, Oslo 1.				
	Byggemeider	Thorup & Thorup A/S, Wm. Thrane gt. 10, Oslo 1.				

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 MAI 1976

	Dato	Sign.
Direktor		
Anl. sjef		
Drifts sjef		
Prosj. sjef		
R. Konsulent		
U. direktør	02.4	YS
Økon. sjef		
Revisjon		
Fylkesdr.k.		
Idrettskons.		
Arkivert		

OSLO KOMMUNE
8 APR. 1976
Kontoret for
park- og idrettsanlegg

SOB/RL. 612A

105/30 PARSELL 5 REKKE B, LØNNEVEIEN 7. UTOMHUSPLAN.
Oslo bygningskontroll's ekspedisjon av 8. april 1976.

././ Sendes med vedlegg tilbake til Oslo bygningskontroll.

Utomhusplanen for gnr. 105 bnr. 30 datert 5.1.76, anbefales ikke godkjent.

Gravearbeidene er allerede i gang, og det er ikke gjort tiltak for å beskytte eksisterende trær på tomten. Dette bør bli gjort snarest mulig.

Kontoret for park- og idrettsanlegg, tør be om at det utarbeides en detaljert utomhusplan hvor bl.a. nye og gamle koter og eventuelle slukpunkter vises.

Ved oppfylling rundt eksisterende trær skal oppfyllingsmetoden beskrives. Det bør innpasses trær ved garasjene og lekeplassen. Vegetasjon mot naboeiendommen i nordvest bør vurderes.

Oslo, den 3. mai 1976.
Kontoret for park- og idrettsanlegg

Svein Ole Brøland
Svein Ole Brøland
landskapsarkitekt
bem.

23.	Heisenlegg: Antall og art. Måling iusendes særskilt til Helsekontrollen.	_____
24.	Anlegg (Se ildsikkerhetsloven.) Tankanlegg, lagringstilsetelse for ildfarlige væsker må være særskilt godkjent av sprangutrustningsbetjent og brannstyret på forhånd.	_____
25.	Anlegg (Industriell virksomhet) (Se arbeiderværnsloven.) Utvalgte fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	_____
26.	Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft. Antall og art.	_____
27.	Garasjer. Materialer. Antall biler.	Det er avsatt 4 garasjeplasser og 1 gjesteparkeringsplass.
28.	Tilfluktsrom. Areal, kubikk, med/uten kunstig luftfornyelse, antall personer. Ved utvikelse fra forskriftene sendes særskilt skrevet gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarsjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjenning av planene vedlegges byggemeldingen.	Etter de siste forskrifter skal en kunne bygge rekkehus med inntil 6 sammenhengende enheter uten tilfluktsrom.
29.	Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.	Det er avsatt lekeplass nedenfor rekke B.
30.	Særlige opplysninger (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndstilsaker er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 8/11, 1974.

Einar Thorup
Byggherrens underskrift

THORUP & THORUP
ARKITEKTERMA 4
P.W.M. THORUP S.J. 1
Ragnar Sjøto
Byggemelders underskrift

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunnsier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidsted	105/30 parsell 5 rekke B Lønnvn. 7	Journalsnr.	74/3395	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-
	Arbeidets art	Rekkehus	Innløvert	13.11.74.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Adv. Lauritzen & Wellén, Øvre Slottsgt. 21, Oslo 1.				
	Byggemelder	Thorup & Thorup A/S, Wdm.Thranes gt. 10, Oslo 1.				

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

17 NOV. 1974

For bygningsjefen.

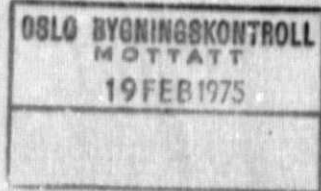
T. Lauritzen

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesprosjektet, herunder kloakk og erverv av gategrunn, er ordnet ~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles ~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er i orden ~~ikke i orden~~.



Oslo veivesen, den

18/2-75

P. Olsen

Sendes Oslo byplankontor

Byggningskontrollens reg.	Arbetssted	105/30 parsell. 5 (skisse B Lønn m. 7)	Journal nr.	74/3395	Tegn.nr.	1-2-3-4-5
	Arbeidsart	Rakkehus	Innlevert	13.11.74		
	Bygningens art					21 NOV 1974
	Byggherre	Adv. Lauritzen & Wellén, Øvre Slottsgt. 21, Oslo				T. Skinnem
	Byggemeier	Thorup & Thorup A/S, Wdm. Thorupsgt. 10, Oslo				

BG /Lst - jnr. 8806/74 + 8924/75
 Gnr. 105 bnr. 30, Lønneveien 7.
 Rebyggelsesplan.
 Bygn.kontr. eksp. av 21.11.1974.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	008806	25 NOV 74
OSLO BYGNINGSKONTROLL	MOTTATT	BIL NR. 1/4
	26 AUG 1975	
Bakke		

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Bygningsrådet fattet i møte 5.2.75, sak 38/75 følgende enstemmige vedtak:

"I medhold av § 27 i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet forslag til reguleringsplan for byggeområde for boliger på gnr. 105 bnr. 30, Lønneveien 7, Ulsholt, slik som vist på kart datert Oslo byplankontor 6.1.1975.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten, som viser avkjørsel, parkeringsforhold (1.5 biloppstillingsplasser pr. bolig), og lekeareal m.v., overensstemmende med § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo."

Bygningsrådet fattet i møte 4.6.75, sak 228/75 følgende enstemmige vedtak:

"Bygningsrådet opprettholder sitt vedtak av 5.2.75, sak 38/75, med det tillegg at det innpasses en nettstasjon på kart datert Oslo byplankontor 6.1.75, revidert 5.5.75."

Saken skal stadfestes.

Byggemeldingen er i alt vesentlig i overensstemmelse med reguleringsplanen og kan godkjennes.

Når det gjelder den ubebygde del av tomten fremgår det av premissene i rådssak 38/75 at arkitektens først innsendte forslag (skisse 1) er bedre enn det system som er vist i byggemeldingene, idet den siste anses svært ugunstig for den kommunale eiendom 111/2, og kan derfor ikke godkjennes. Vi forutsetter derfor at det sendes inn en ny plan i.h.h. til foranstående. Samtidig vises til rådsvedtakene.

Før byggetillatelse gis må reguleringsplanen være stadfestet. Forøvrig vises til vår påtegning på kartene, 15-3-75.

Oslo byplankontor, den 26 august, 1975
 detaljplanavdelingen

R. Glass-Olsen

B. Gaudernack
 Berit Gaudernack

Bygningens art	Arbeidssted	105/30, pars. 5, Lønneveien 7, Rekke B.	Journal nr.	Tegn.nr.
	Arbeidsart	Rekkehus.	74/3395	1-2-3-4-5
	Bygningens art		Innløst	13.11.75
	Byggherre	Adv. Lauritzen & Wellen, Øvre Slottsgt. 21, Oslo 1		
Byggherre	Thorup & Thorup Arkitektkontor A/S, Waldemar Thranesgt. 10, Oslo 1.			

EB/SH

Sendes Byplankontoret
i anledning klage.

Det vises til brev fra:

1. Oslo Bydelsutvalg 24/25 av 23.11.75.
2. Furuset Vel " 26.11.75.

Oslo bygningskontroll, den 5. desember 1975.

Erling Bakke
Erling Bakke
overarkitekt

BG/RS - J.nr. 9459/75
Gnr. 105 bnr. 30, Lønneveien 7
Bebyggelsesplan
Bygningkontrollens eksp. av 5.12.75.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Byplankontoret kan opplyse at reguleringsplanen for gnr. 105 bnr. 30, Lønneveien 7, ble sendt til stadfestelse den 23. september 1975.

Som byplankontoret gjorde oppmerksom på i vår ekspedisjon av 26.8.75 er byggeomeldingen i alt vesentlig i overensstemmelse med vedtatt reguleringsplan og burde derfor godkjennes. Med hensyn til bydelsutvalgets og Furuset Vel's bemerkninger vedr. bebyggelsesplan, kan opplyses at bygningsrådet, ved sin behandling av regulerings-saken, ikke forlangte at bebyggelsesplan skulle innsendes. Bebyggelsesplan skulle også være unødvendig, idet det ved sakens behandling i bygningsrådet forelå en illustrasjonsplan for bebyggelsen, og samtidig gjorde bygningsrådet vedtak om "grense for bebyggelse" som i det vesentlige fastsatte bebyggelsens plassering. Da det i tillegg til dette også i reguleringsplanen blir fastlagt en maksimal utnyttelse (0,26), var det derfor unødvendig med reguleringsbestemmelser (reg. vedtekter).

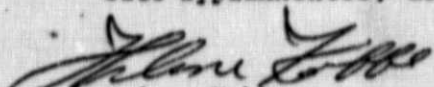
Bemerkningene fra bydelsutvalget og Furuset Vel medfører ikke noe ytterligere reguleringsmessig forføyning. Det forutsettes at eventuell sak vedr. byggeomeldingene fremlegges for bygningsrådet av bygningskontrollen.

OSLO BYPLANKONTOR
009459 - 5 DEC 75
BIL. NR. 1/4

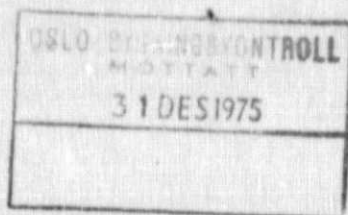
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOOTTATT
31 DES 1975

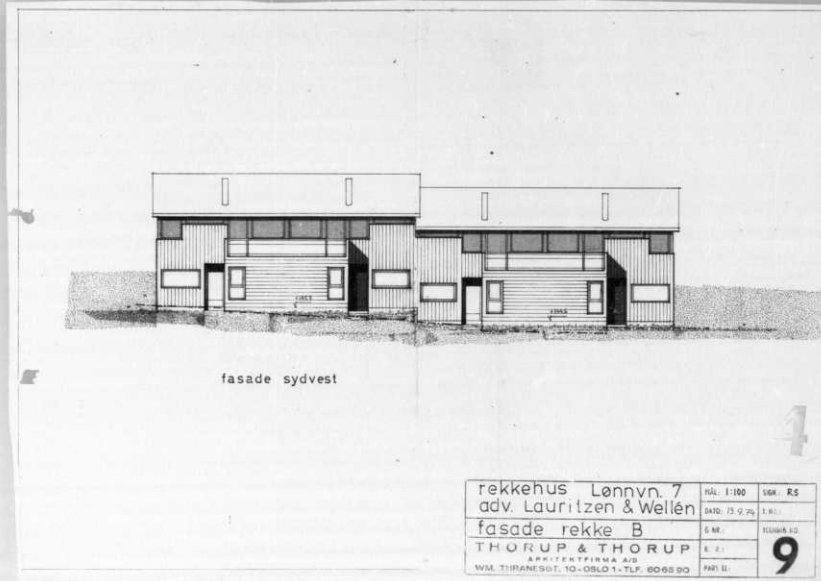
Forøvrig vises til vår tidligere ekspedisjon.

Oslo byplankontor, den 30 desember 1975.

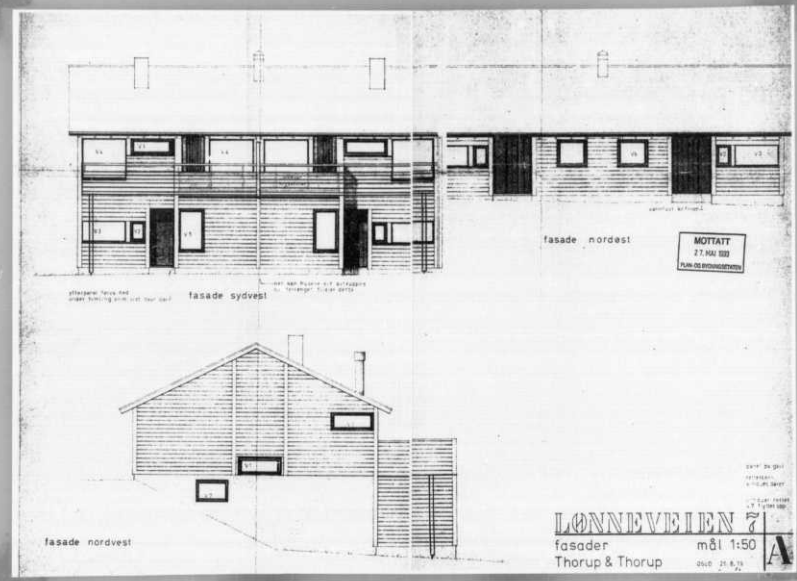

Helene Kobbe

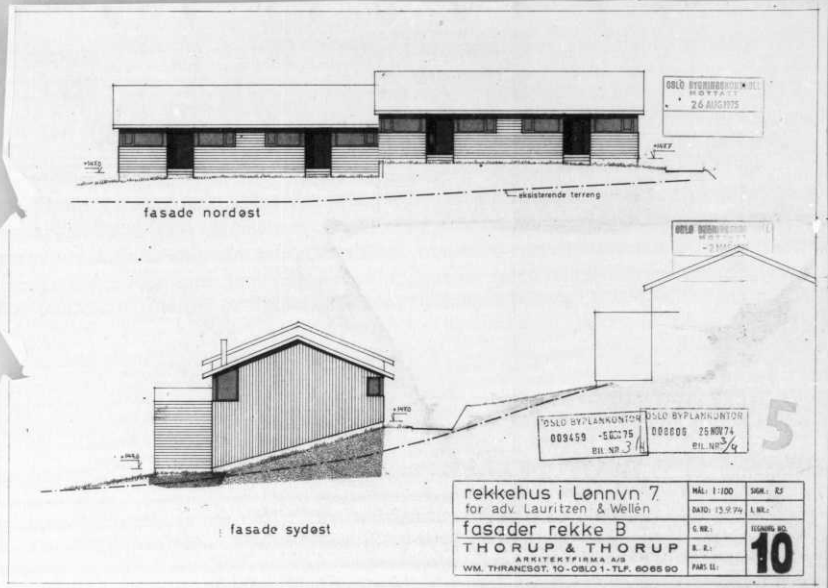

A.G. Bjerke





TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X





OSLO BYPLANNUNDTOR
HOVFAK 1
26 AUGUST 1975

fasade nordøst

OSLO BYPLANNUNDTOR
HOVFAK 1
26 AUGUST 1975

fasade sydøst

OSLO BYPLANNUNDTOR
009459 -56275
EH. NR. 3/8

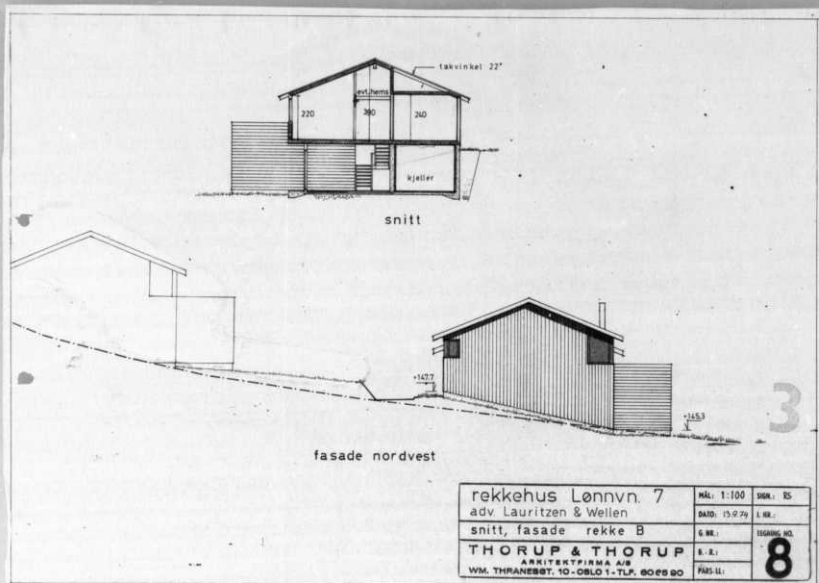
OSLO BYPLANNUNDTOR
000006 25 NOV 74
EH. NR. 4/4

5

rekkehus i Lønnvn 7
for adv. Lauritzen & Wellén
fasader rekke B
THORUP & THORUP
ARKITEKTFIRMA A/S
WM. THORANSGT. 10 - OSLO 1 - TLF. 6066 90

MÅL: 1:100	SKALA: K2
DATE: 13.9.74	L. NR.:
G. NR.:	TEGNING NR.
R. S.:	10
PARTI EI:	

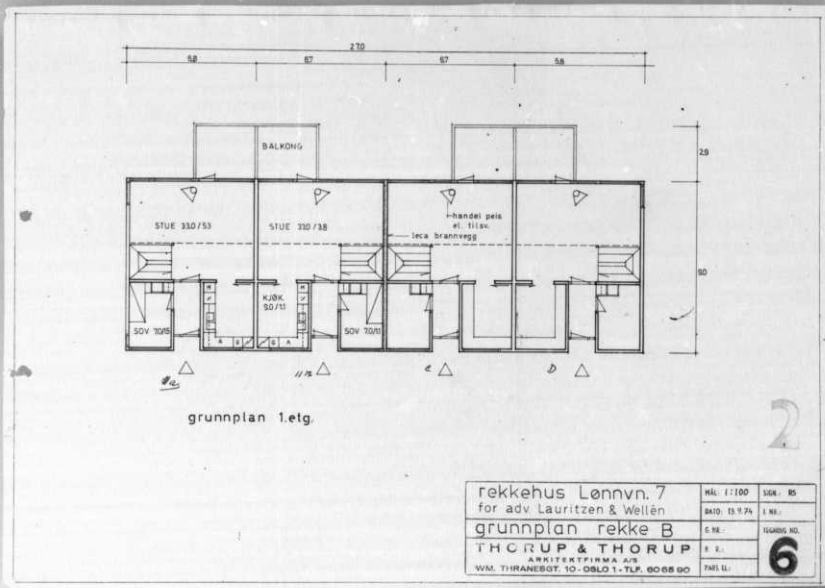
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



rekkehus Lønnvn. 7	MÅL: 1:100	SKALA: B5
adv. Lauritzen & Weilen	DATE: 15.07.79	1. KR.
snitt, fasade rekke B	G. NR.:	TEGNING NO.
THORUP & THORUP	B. S.:	8
ARKITEKTFIRMA AS	FASE II:	
WM. THORSENST. 10 - ØBLO 1. TLF. 6028 00		



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

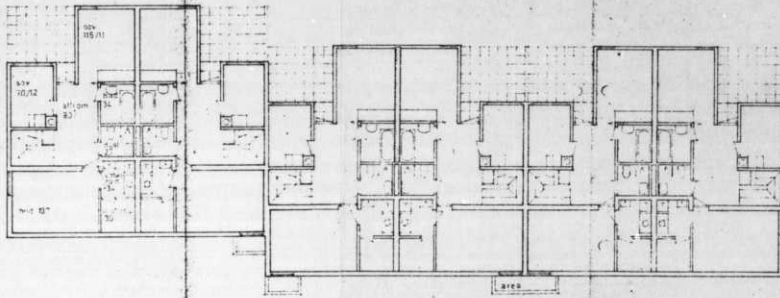


grunplan 1.etg.

rekkehus Lønnv. 7		MÅL: 1:100	SKALA: 85
for adv Lauritzen & Wellén		BAU: 13.9.74	I. NR.
grunplan rekke B		S. NR.	TEGNINGS NR.
THORUP & THORUP		F. S. I.	6
ARKITEKTFIRMA A/S		TR. II.	
WM. THORUPST. 10 - OSLO 1 - TLF. 6058 90			



TEGNINGENE ER
NEFOTOGRAFERT - 14,8 X



OLD BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 26-10-1982

med Lgn. 1
 denne skal fjernes
 1/18 AV

grunplan underetasje

rekkehus Lønnveien 7	MA 1:100	1:100	K5
for adv. Lauritzen & Wæien	DAT. 29.3.75	1:100	
grunplan rekke A	A. 02		
THORUP & THORUP	A. 02		
ARKITEKTFIRMA A/S			
WM. THORANGST. 10 - OSLO 1 - TLF. 806550	PHS 14		2



TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERET - 14,8 X

Kommentarer til vedlagte vedtekter

Vedlagte vedtekter ble endret og godkjent ved årsmøtet i Sameiet Lønneveien 9 & 11 som ble avholdt den 26. april 2023 og hvor 6 av sameierne var tilstede.

Kommentar 1:

Ved ett av de første Sameiets fellesmøtene på slutten av sytti-tallet, ble det bestemt at de 4 sameierne i 9A-9F-11A og 11D skulle få fritt disponere den delen av fellesarealet g.nr. 105 B, nr. 30 som ligger utenfor den enkelte huseiers tomt, frem til ytre tomtgrense av fellesarealet g.nr. 105B, nr. 30.

Som motytelse må de samme selveiere bekoste beplantning, og vedlikehold av disse.

Kommentar 2:

Sameiet Lønneveien 9 & 11 eier 2 doble stiger, 1 gressklipper, 1 snømåker, 1 trillebår samt diverse redskap og verktøy. Disse er lagret i felles bod, som skal holdes låst til enhver tid utenom dugnader.

Det er tillatt å bruke felles utstyr til privat bruk, forutsatt at disse bringes tilbake på plass etter bruk.

SISTE UG
APRIL 23



Vedtekter for

Sameiet Lønneveien 9 & 11



- Pgr. 1 Sameiet har felles parkeringsplass, adkomst og stikkveier, lekeplass og øvrig areal innen g.nr. 105B, nr. 30 som ligger utenfor den enkelte huseiers tomt. Sameiet har orgnr. 913 557 565.
- Pgr. 2 Sameiets fellesmøte velger hvert år innen utgangen av februar måned et styre bestående av 2 medlemmer, hvorav en fungerer som leder. I tillegg velges kasserer.
- Pgr. 3 Styret har fullmakt til å ta avgjørelser de finner nødvendig men når det gjelder spørsmål av mer vidtrekkende betydning, innkalles til fellesmøte. Styret har full ansvarsfrihet.
- Pgr. 4 Fellesmøte innkalles med 2 ukers varsel.
- Pgr. 5 Seks sameiere danner beslutningsdyktig fellesmøte, og ved eventuell avstemning, binder flertallet mindretallet. Ved stemmelikhet, blir formannens stemme avgjørende.
- Pgr. 6 Styret innkaller en årlig avgift, evt. månedlig avgift til drift og vedlikehold av sameiets felles arealer. Størrelsen av avgiften blir bestemt på felles møte, etter styrets budsjettforslag.
- Pgr. 7 Styret avlegger driftsregnskap og budsjettforslag på sameiets fellesmøte i februar hvert år.
- Pgr. 8 Den opprettede konto for driften disponeres av det til enhver tid sittende styret.
- Pgr. 9 Sameierne eier sin ideelle andel av fellesarealene bare som eier av sin nåværende eiendom, som er en del av den

tidligere eiendom g.nr. 105B, nr. 30. Den ideelle part følger sameierens hovedeiendom ved overdragelse og skal skjøtes sammen med denne.

- Pgr. 10 Stikkontakt for mindre elektriske enheter til personlig bruk, elektrisk garasjeport og lys er montert i hver garasje. Sameiet har i tillegg montert skap med måler for hver enhet og det er lagt opp for montering av lader til el-bil i alle garasjer. Ved montering av ladeenhet må styret varsles. Kasserer sender månedlig ut faktura til sameiere basert på hver enkelt enhets forbruk.
- Pgr. 11 REGLER OM RO: Det skal generelt være ro i hus fra kl. 22:00 til kl. 06:00. Reparasjonsarbeid som medfører banking, boring og lignende skal ikke startes før kl. 08:00, og skal ikke foregå etter kl. 21:00. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18:00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08:00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19:30 og kl. 08:00 samt på helligdager. Ved behov for avvik fra disse regler, må det avtales med naboer.
- Pgr. 12 Sameierne fra 9A til 9F har ansvar for gressklipping bak garasjer, samt vanning rundt trafo og blomsterkassen. Sameierne fra 11A til 11D har ansvar for gressklipping av lekeplass bak Lønneveien 11.
- Pgr. 13 Snømåking ivaretas av innleid firma. Hver sameier er ansvarlig for å sørge for at det stros foran hele sin boenhet. Alle bidrar med å strø i fellesarealet ved behov.

Referat fra årsmøte i Sameiet Lønneveien 9-11

29. februar 2024

Tilstede: 9A, 9C, 9E, 9F, 11A, 11B, 11D

Fraværende: 9B, 9D, 11C

Årsmøte er beslutningsdyktig med 7 av 10 sameiere tilstede

*Godkjenning av møteinnkalling

Møteinnkalling godkjent

*Valg av referent

Torill Kjønvoll 9E ble valgt til referent

*Årsrapport 2023/2024

Årsrapport 2023 ble gjennomgått muntlig:

Det er avholdt en dugnad, gruskasser er fylt opp og kontrakt for snørydding er undertegnet. Det er gjort avtale om og utbetalt kr 5000 i godtgjøring til Ole K Sagmoen, tidligere 9B, for kassererarbeid fra september 2023 til februar 2024, inkludert årsoppgjør, jfr mail til alle sameiere av 10.6.2023.

*Regnskapet for 2023

Regnskap ble framlagt på møtet og godkjent

*Dugnadsoppgaver

Det avholdes minimum 2 dugnader på sameiets fellesområde, vår og høst: rense takrenner på garasjene, vaske søppelkasser, klippe hekker og busker i felles innkjørselsområde, bak garasjerekke mot plenen og fellesareal mot Østhausa samt rydde, rake, stelle bed og plante i felleskasse. Oppretting/reparasjon av gjerde ved søppelkassene og postkassestativ må gjøres. Større oppgaver bestemt på årsmøte april 2023 gjenstår: vask/beis av garasjer og reparasjon av gjerde langs bekken.

For øvrig er det viktig at alle, av respekt for hverandre og plikter som medfølger å være en del av et fellesskap, bidrar til å holde alt fellesareal pent, ryddig og ordentlig - uten forsøpling. Det er derfor av hensyn til naboene ikke tillatt å bruke fellesarealet til privat lagringsplass.

***Innkomne forslag**

Det var ingen innkomne forslag. En lapp uten underskrift var levert til styret, tas opp under eventuelt.

***Budsjettforslag**

Diskusjon og meningsutveksling angående Sameiets snøryddingsavtale med Vaktmesterkompaniet, denne sesongen også utvidet til å gjelde foran husrekkene. Denne utvidelsen, kr 16 125, ble vedtatt på forrige årsmøte på bakgrunn av problemer da enkelte naboer ikke jevnlig måket foran sitt hus. Det ble bestemt å beholde gjeldende snøryddingsavtale ett år til.

En buffer på 100 000 er nødvendig på grunn av større utgifter som kan komme, se dugnadsoppgaver. Det kjøpes inn en liten PC/nettbrett og printer tilhørende Sameiet til bruk for kasserer/sekretær. Månedlige fellesutgifter: **kr 500,00 pr måned som innbetales senest den 1. i hver mnd gjeldende fra 1.april. NB nytt kontonummer 15069468435**

***Valg av nytt styre**

Leder/nestleder: Sacro 9A og Saleem 9C er i styret 2024/2025. Kasserer Torill Kjønvoll 9E

*Eventuelt. Det var ingen saker meldt til eventuelt. Anonym henvendelse: Det er viktig å sortere riktig, brette sammen papp og ikke overfylle søppelkassene. Alle hus disponerer en garasje, parkeringsplassen med plass til 5 biler, er til gjesteparkering og/eller bruk etter plass og behov.

Oslo, 29.02.2024

Torill Kjønvoll 9E, referent

Referatet er gjennomlest og godkjent:

Michael Ahlberg 9F

Gjert Stokke 11D

Resultatregnskap 2023
Lønnevelen 9-11

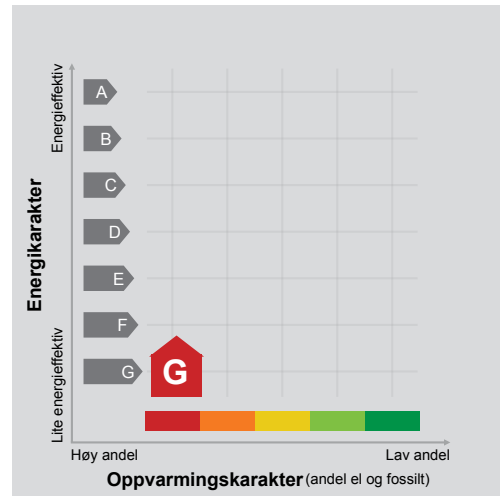
	2023	Budsjett 2024	2022
Driftsinntekter			
Fellesutgifter	113 000		71 000
Ekstra fellesutgifter	0		0
Strøm garasjer	18 898		9 250
Div	954		0
	0		0
Sum driftsinntekter:	132 952	0	80 250
Driftskostnader			
Strøm	21 367		12 788
Forsikring fellesbod	1 160		1 034
Fellesutstyr	333		2 388
Servering	246		271
Planter	1 054		320
Omkostninger bank	0		0
Div	0		0
Snømaking - Strøing	49 291		35 374
Oppgradering ei-anlegg garasjer	0		15 350
Leie av container	0		3 490
Sum driftskostnader:	73 450		71 012
Driftsresultat:	59 502		9 237
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	0		0
Renteutgifter	0		0
Årsoverskudd	59 502		9 237

Balanse 2023
Lønnevelen 9-11

	2023	2022
Elendeler		
Bankkonto	139 898	80 397
Kasse	0	0
Inventar og utstyr	0	0
Sum elendeler:	139 898	80 397
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital	139 898	80 397
Leverandørgjeld	0	0
Bankgjeld	0	0
	0	
Sum egenkapital og gjeld	139 898	80 397

ENERGIATTEST

Adresse	Lønneveien 11A
Postnummer	1053
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	470
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80747217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39232
Dato	15.10.2024



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

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

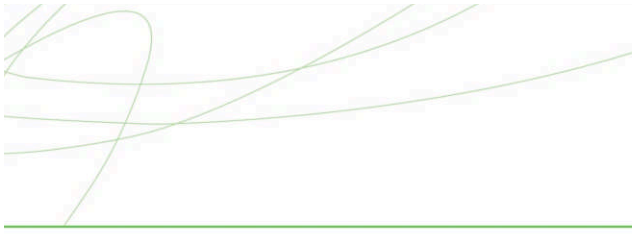
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 innnetemperaturen

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)

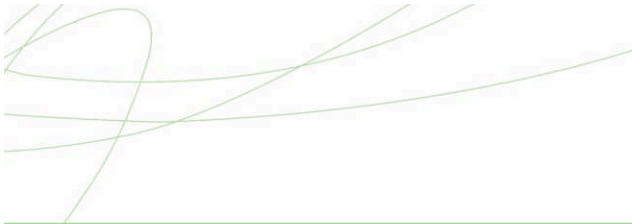
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

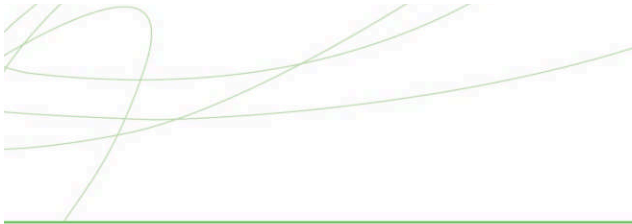
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





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).

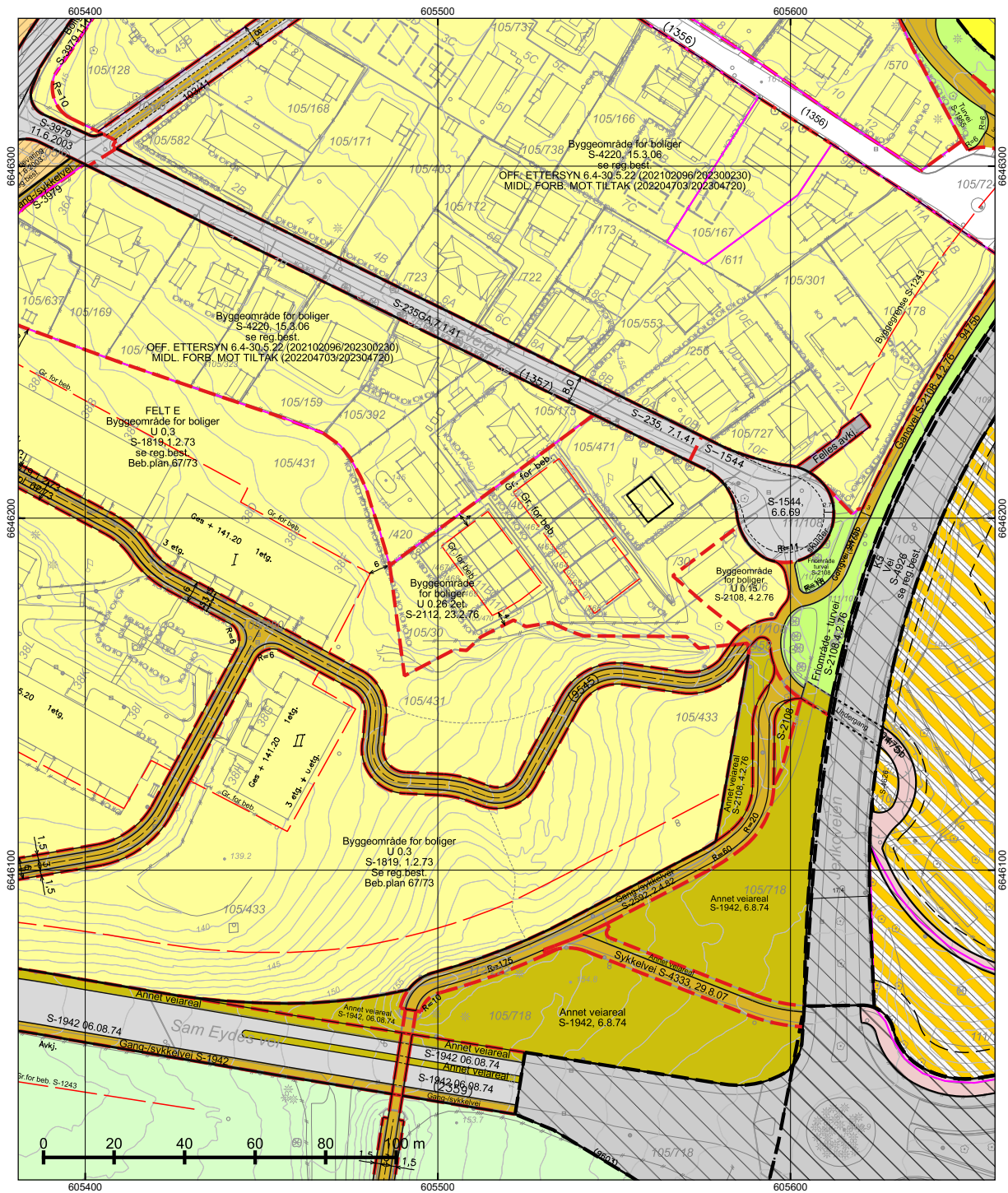
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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


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



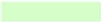
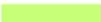





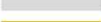
































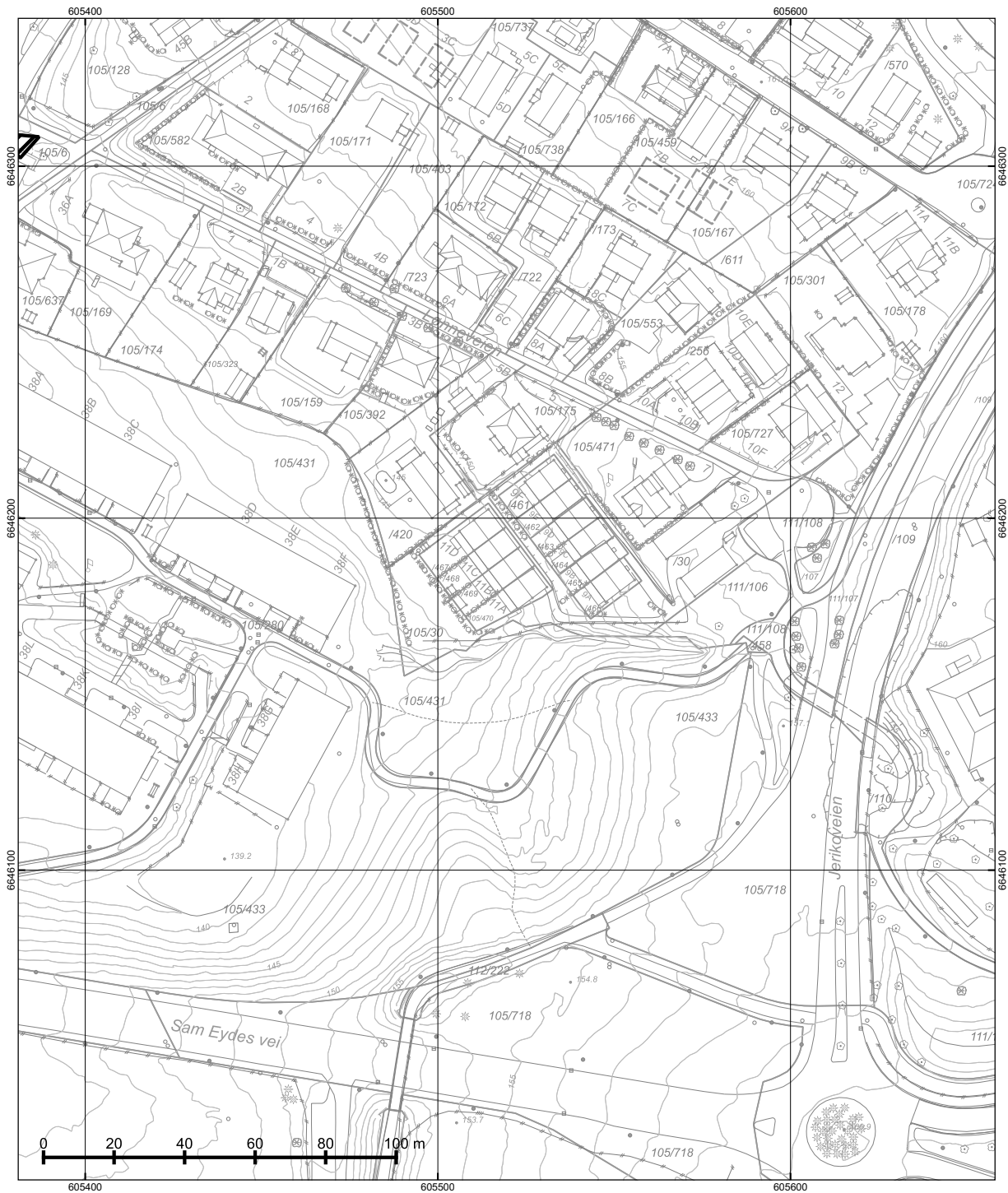
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 324807/ 86500302</p> <p>Adresse: LØNNEVEIEN 11A</p> <p>Gnr/Bnr: 105/470</p>	<p>Deres ref.: 62747/ LENAND</p> <p>Kommentar:</p>	

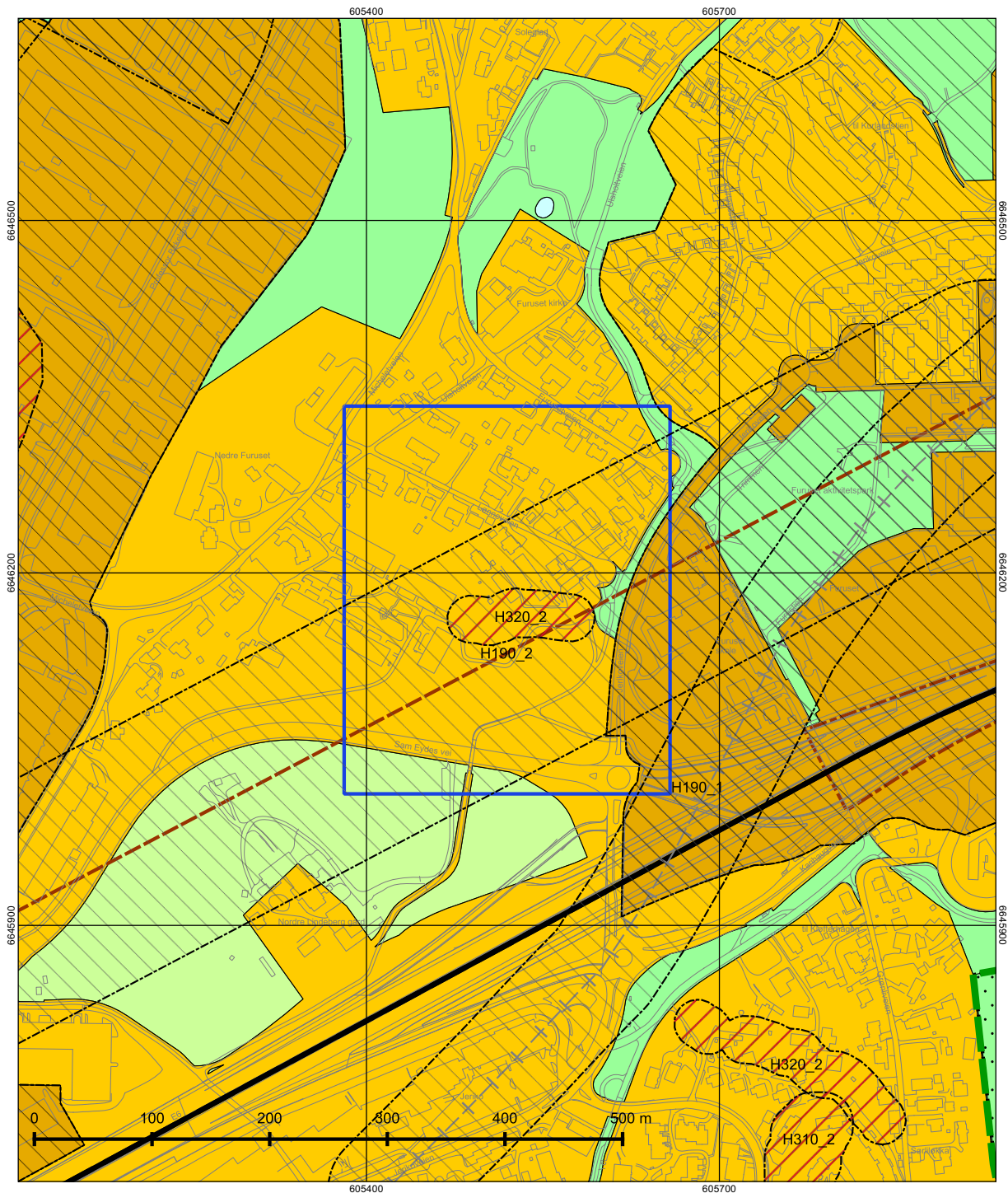
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	21 - Jordbruk
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	RpGjennomføringSone
	RpGjennomføringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Tunnel
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturmangfold</p> <p>– 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.</p>		<p>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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 324807/ 86500302</p> <p>Adresse: LØNNEVEIEN 11A</p> <p>Gnr/Bnr: 105/470</p>	<p>Deres ref.: 62747/ LENAND</p> <p>Kommentar:</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324807/86500302

Deres ref.: 62747/ LENAND

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



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



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 eiedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 meglere 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202240073

Adresse: Lønneveien 11A, 1053 Oslo

Betegnelse: Gnr. 105, Bnr. 470, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 02.11.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael
Ufuk Gøkoglu

eiendomsmeglerne /

Mikael
Ufuk Gøkøglu