

Trosterudveien 2B



Velkommen til

Trosterudveien 2B



Salgsoppgaven produsert 5. februar 2025

Ris/Trosterudveien

Lys og innbydende 4-roms m/ terrasse på 34 m² og privat hage - Peis - 2 parkeringsplasser - 3 soverom, 2 bad og vaskerom

Prisantydning	11 650 000,-
Omkostninger	292 600,-
Totalpris	11 942 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 000,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	130 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1982

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En innholdsrik og lys ende-/hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet på Ris. Leiligheten har en lys og romslig stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og vaskerom. Boligen ligger i et tilbaketrukket og attraktivt boligområde i Trosterudveien på Ris mellom Slemdal og Vinderen. Her har du kort vei til serviceilbud, skole/barnehage og marka.

Høydepunkter:

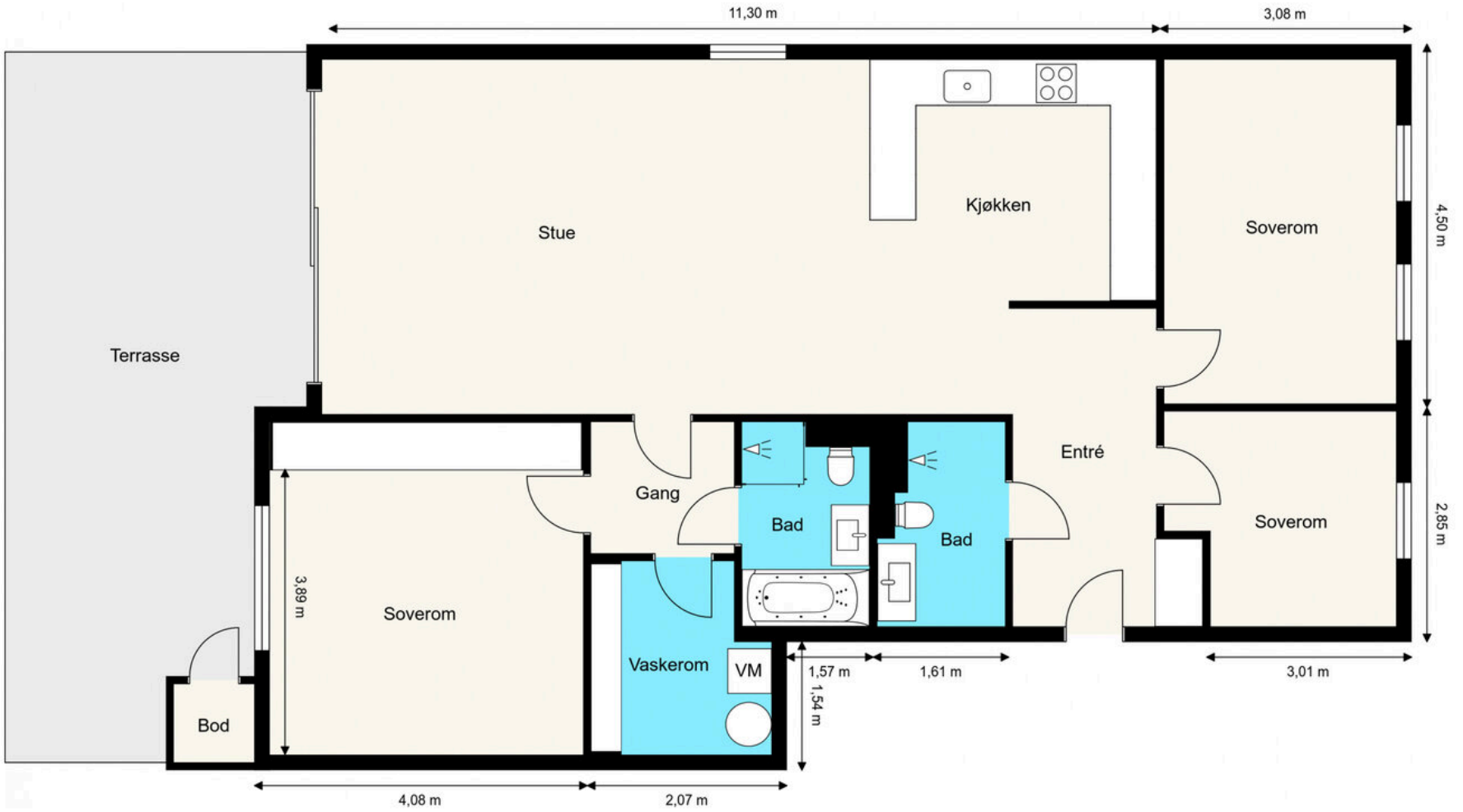
- Peis
- 2 boder
- Inngjerdet hage
- 3 gode soverom
- Solrik terrasse på 34 m^2
- Gjennomgående leilighet
- Rolig sameie med tre seksjoner
- 2 Delikate bad og praktisk vaskerom
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Garasje og parkeringsplass med elbillader
- Fredelige omgivelser med flotte turområder
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Store rom og vindusflater som gir vakkert lysinnslipp

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	130 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré/gang, to bad, mellomgang, tre soverom, stue/kjøkken, vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 34 kvm.



Plantegningen er en illustasjon og er ikke målbar. Den kan forekomme avvik.







































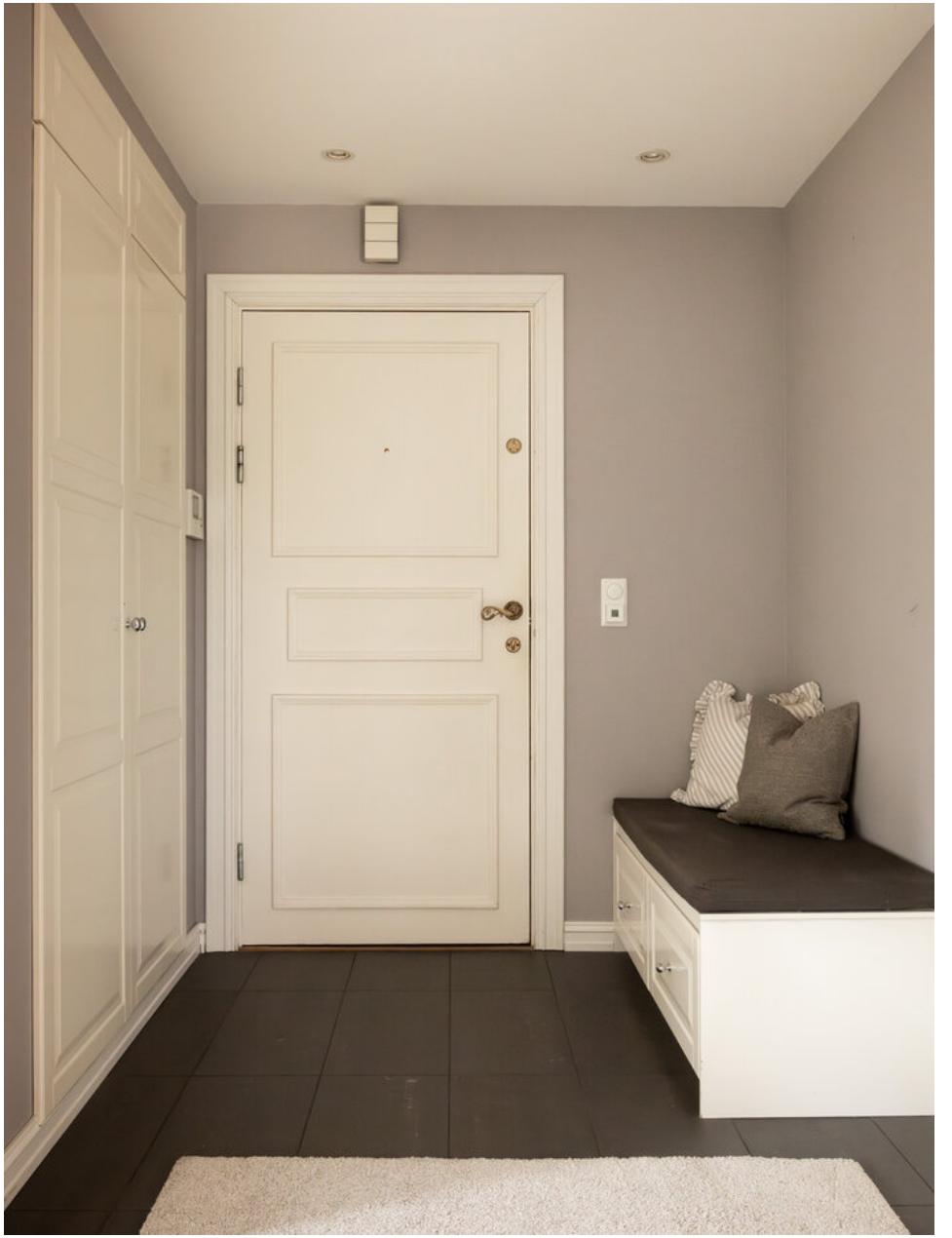












Informasjon

Trosterudveien 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0052/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Trosterudveien 2B, 0778 OSLO
Gnr 41, bnr 932, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Cecilia Størmer Folgerø og David Nicolas Folgerø

Kjøpesum og omkostninger
11 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
291 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
292 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
305 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 942 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 955 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré/gang, to bad, mellomgang, tre soverom, stue/kjøkken, vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 34 kvm.

Innhold

Entré/gang, to bad, mellomgang, tre soverom, stue/kjøkken, vaskerom.

To eksterne boder.

Standard

Lovlighet/brannteknisk:
Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Fundamenter:
Betongfundamenter, skjult under bakkenivå. Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt. Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.

Drenering:
Utvendig drenering er ifølge eier av ukjent eldre dato. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Yttervegger og utvendig fasade:
Yttervegger i bindingsverk med teglsteinsforblending. Bærende konstruksjoner av betong.

Takkonstruksjon og taktekking:
Flatt yttertak, tekket med asfaltbasert takmembran. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult, og vurderes derfor opp mot alderen. Taktekkingen er ifølge eier av ukjent eldre dato. Taktekking er ikke mulig å besiktige fra utvendig bakkenivå da parapet dekker for den visuelle inspeksjonen.

Takrenner og nedløp:
Takrenner og nedløp på flate, kompakte tak er vanligvis integrert i takkonstruksjonen med innvendig avløp, noe som begrenser muligheten for visuell inspeksjon.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1981 (byggeår). Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, av nyere dato, i to soverom.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Innvendige dører:
Innvendige dører i tre.

Gulv:
Fliser i entré/gang. Vegg-til-vegg teppe i stort soverom og mellomgang. Gulvbelegg i vaskerom. Parkett i øvrig rom.

Vegger:
Malte flater.

Himling:
Malte slette flater. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,53 meter.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke er synlig i stue.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør med enkelte kobberrør som fordelere. Fordelerstokk er lokalisert i vaskerom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i vaskerom.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 1997. Berederen er montert i vaskerom. Strømtilførsel via stikkontakt.

Ildsteder:
Plassbygget elementpeis i stuen.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekk med ventil i begge bad. Friskluftsventiler i stue. Kjøkkenhette med utkast ut yttervegg. Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot begge bad.

Ventilasjon - Vaskerom:
Ingen tilluft eller avtrekk fra vaskerom.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011. Produsent: Ikea.

Terrasse/balkong:
Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 34 m^2. Terrassebord på bjelkelag.

Bad 1 - Adkomst fra entré/gang:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2011. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) på sikt påregnes. Hoved- og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Bad 2 - Adkomst fra mellomgang:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2011. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt. Benkeskap med glatte fronter. Hoved- og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.

Vaskerom - Adkomst fra mellomgang:
Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2011. På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt. Belegg på gulv. Vegger er malte. Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i alle rom.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 3:
- Ventilasjon - Vaskerom. Tilstandsgrad 3 er gitt iht. NS 3600 grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling da det ikke er registrert eller opplyst om tilluft eller avtrekk i vaskerom (våtrom). Begrenset og ingen ventilasjon i rommet kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Eier opplyser at det er blitt benyttet avfukter i vaskerom.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Gulv på grunn. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet hovedkonstruksjonens alder.
- Drenering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.
- Yttervegger og utvendig fasade. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet og teglfasader.
- Ytterdører. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
- Vinduer. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
- Pipe. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet avstand fra feieluke til brennbart materiale må være minst 300 mm, i tillegg skal brennbart materiale/gulv under feieluken dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker.
- Varmtvannsbereder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
- Ildsteder. Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Sanitær - bad 1. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet da det ikke er registrert/fremvist spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Sanitær - bad 2. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte avvik ifb. plassering av sluk. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Parkering

En biloppstillingsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Arbeid utført av Murermester Chrisopher Størmer. Comfort rørlegger. Bærum Eltek v knut Lia. Egeninnsats riving av eksisterende baderom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, av faglært. Arbeid utført av Membranlegger Jørn Lagaard og Comfort.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Tilfredstilte Våtromsnormen ved byggeår.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av BærumEltek.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontrollen ble utført av Hafslund ca 2015. Ingen mangler.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, av faglært. Arbeid utført av Eda elektriske.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, av faglært. Arbeid utført av Comfort Skøyen. Nytt rørsystem med rør i rør.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Verandadøren er treg/tung å åpne. For god trekk i peisen må vinduet setter på litt gløtt.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Sameiets styre har pålagt seksjonseier i 2. etg om å innfri innbetaling til vedlikeholdsfond, vedtatt på årsmøte. Dersom dette ikke skjer innen lovlig tidsfrist har styret varslet om rettslige skritt for inndrivelse/tvangssalg. Advokat er engasjer i saken.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Vedlikeholdsplan for sameiet er vedtatt finansiert ved direkte innbetaling på kr 200.000 for hver seksjon. Dette er innfridd for vår seksjon.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Grunnmur/gulv på grunn i betong.
Yttervegger i murverk/betong, forblendet med teglstein.
Yttertak i betong tekket med takpapp (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men skal godkjennes av styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i alle rom, ifølge eier (eier opplyser at varmekabler er skrudd av i mellomgang og i soverom).

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer bla. Garasje, snørydding, forsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal og hagearbeid.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Fellesutgifter: kr. 4 000,- per måned.

Eiendomsskatt kr. 5 870,- for år 2024.

Strøm, alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 870,- pr. 01.01.2024

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 427 054,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 708 214,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Trosterudveien 2B, orgnr. 929207076

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Trosterudveien 2B.

Hva skjer i sameiet:
Seksjonseiere har satt inn beløp 200.000 kr for til vedlikeholdsfond. Ny taktekking er vedtatt og planlagt.

Forretningsfører

Brendan Patrick Cody

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån i følge opplysninger fra styret.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP471747

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 208 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv og familievennlig beliggenhet på Ris i et populært villastrøk. Dette er et ideelt sted for både barnefamilier, de hvor barna har flyttet ut og for de som ønsker å bo landlig, men likevel sentralt til både byen og marka.

I gangavstand til eiendommen ligger det hyggelige bydelssenteret Vinderen Senter med et knippe av servicetilbud som tilfredsstiller de fleste behov. På Vinderen finner man blant annet apotek, restauranter, post, legesenter, vinmonopol, bokhandel, jernvarebutikk, dagligvareforretninger, kaféer og klesbutikker, samt et SATS treningssenter.
Området har også et godt tilbud av barnehager og lekeplasser. Slemdal og Vinderen barneskole samt Ris ungdomsskole ligger i gangavstand fra boligen.

Nærområdet har et stort og variert fritidstilbud og er et flott utgangspunkt for turer og fine naturopplevelser. Ved Ris skole er det kunstgressbane, med løpebane rundt. Denne er åpen for alle som ønsker å trene. I tillegg er det kort vei til Holmenkollen Tennisklubb, Hemingbanen, og Gressbanen med skøyter om vinteren og fotball på sommeren. Det er også kort vei til skiløypene som starter ved Rikshospitalet (ca. 5 min joggetur), Frognerseteren og Marka med milevis med flotte skiløyper samt sykkel- og turstier. Sognsvann med bademuligheter, turstier og skiløper ligger heller ikke langt unna. Det er gangavstand til Frognerparken og Majorstuen. Heming IL er en av Oslos største idrettsklubber og har mange tilbud, herunder fotball, tennis, orientering, langrenn og alpint m.m.

Det er 150 m til Ris T-banestasjon, som er nærmeste offentlige kommunikasjon. Herfra er det kort vei til Majorstua (ca. 6 min) og til sentrum (ca. 10 min). Vinderen T-banestasjon er ca 400m unna. Det er ca 300m til nærmeste stoppested for Flybussen som går direkte til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.08.1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Vaskerom står i bygningstegningene oppført som bod, og oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2365, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.41 bnr.713 og deler av bnr.65 og 73, Slemdalsveien 107 m.fl.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Risbakken 1 m.fl., Ris kirke - Detaljregulering etter off. ettersyn - Utvidelse av gravlund, bevaring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710722

Jegerveien 4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008971

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/41/932/1:
04.08.1982 - Dokumentnr: 20740 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL ERVERVSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1982 - Dokumentnr: 20740 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/448
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. Nordvik Ekstra (påløper kr. 21.900,- ved salg on market) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (påløper kr. 15 000,- ved salg on market) kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (påløper kr. 3 900,- pr visning ved salg on market) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 750,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 155 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Trosterudveien 2B

Trosterudveien 2B

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	576 elever, 34 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	440 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	384 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 🚗 4.5 km

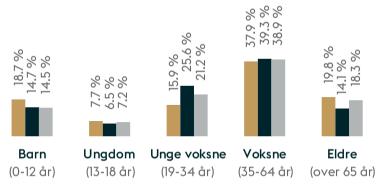
Offentlig transport

Ris	Linje 1	1 min 🚶 0.1 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	10 min 🚶 0.8 km
Ris T	Linje 1N	1 min 🚗 0.2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 🚗 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 10.6 km

Barnehager

Rishaven menighetsbarnehage (2...	30 barn	3 min 🚶 0.2 km
Trosteredet barnehage (2-5 år)	14 barn	4 min 🚶 0.3 km
Heimvang barnehage (0-2 år)	20 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slemdal østre/Ris	2 216	956
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Riis skole	5 min 🚶
⚽ Slemdal skole	9 min 🚶
🏂 Mudo Vinderen	10 min 🚶
🏂 SATS Vinderen	13 min 🚶

«Nært marka, stille, hyggelige naboer, rimelig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Trosterudveien 2 B, 0778 OSLO
Selveierleilighet (i småhus):
301-41/932/0/1

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	2. feb. 2025
Til stede	Selger/eier Cecilia Størmer Folgerø David Nicolas Folgerø Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Store deler av bygningen og utvendig terreng var dekket med snø, som begrenser den visuelle inspeksjonen. Befaring av utvendige bygningsdeler ble utført uten dagslys, som begrenser den visuelle inspeksjonen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 04.02.2025.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG IU	Fundamenter	Forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.
TG 2	Gulv på grunn	Alder på hovedkonstruksjonen.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG IU	Takkonstruksjon og taktekking	Manglende muligheter for besiktigelse.
TG IU	Takrenner og nedløp	Manglende muligheter for besiktigelse.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Pipe	Manglende ubrennbar plate under feieluke.
TG 2	Varmtvannsbereder	Alder.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate foran peisgulv.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 3	Ventilasjon - Vaskerom	Ingen ventilasjon.
TG IU	Terrasse/balkong	Snødekte flater.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1	Alder på vanntett sjikt (membran).
TG 2	Sanitær - bad 1	Manglende dokumentasjon på drenering fra innebygd sisterne.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2	Alder på vanntett sjikt (membran).
TG 2	Sanitær - bad 2	Manglende dokumentasjon på drenering fra innebygd sisterne.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Alder på vanntett sjikt (membran).

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1982. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leilighet i småhus med 3 leiligheter eller fler. Bolig Grunnmur/gulv på grunn i betong. Yttervegger i murverk/betong, forblendet med teglstein. Yttertak i betong tekket med takpapp (ikke besiktiget).
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i alle rom, ifølge eier (eier opplyser at varmekabler er skrudd av i mellomgang og i soverom).
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	1208 m^2
Hjemmelshaver	Cecilia Størmer Folgerø David Nicolas Folgerø

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Eier opplyser at det ikke er gjort noen betydelige oppgraderinger i løpet av de fem siste årene, men leiligheten ble i 2011 omfattende pusset opp.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 7 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

Det må imidlertid påregnes skjevheter i gulvene da bygningen er av noe eldre dato.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Nei. Fuktoverflateindikator er benyttet på fliser i gang/entré, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt.
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet i øvrig rom da det er lagt parkett og andre overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet hovedkonstruksjonens alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier av ukjent eldre dato.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling på innsiden av grunnmur er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med gulv på grunn.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med gulv på grunn.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Befaringen er foretatt uten dagslys, og området rundt bygningen er dekket med snø. Dette begrenser den visuelle besiktigelsen av fallforhold.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i bindingsverk med teglsteinsforblending.
Bærende konstruksjoner av betong.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Bygningen er oppført med plate på mark/gulv på grunn. Enkelte riss og avskalling må forventes.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Registrert drensåpninger i bunn av teglfasade. Eventuell lufting er ikke mulig å besiktige da dette vil være skjult bak tegfasaden.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader på trekledning foran terrasse til seksjon nr. 1. Øvrig fasader består primært av teglfasade.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Registrert riss i teglfasade ved terrassen. Riss og avskalling på teglfasade må forventes.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Teglfasaden er murt helt ned til støpt plate på mark. Eventuell mussesperre er ikke mulig å besiktige da dette vil være skjult bak teglfasade.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet og teglfasader.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG IU

Flatt yttertak, tekket med asfaltbasert takmembran. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult, og vurderes derfor opp mot alderen. Taktekkingen er ifølge eier av ukjent eldre dato.

Taktekking er ikke mulig å besiktige fra utvendig bakkenivå da parapet dekker for den visuelle inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer. Normal slitasje.

Vurdering
Det er ikke tildelt tilstandsgrad på takkonstruksjon og taktekking da det var manglende muligheter for inspeksjon av takflater på befaringstidspunktet. Eier opplyser at taktekking har blitt lokalt utbedret, men er ukjent med om det foretatt full omtekking. Eier opplyser at de har innhentet tilbud for å tekke om takene. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn i mellomtiden.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG IU

Takrenner og nedløp på flate, kompakte tak er vanligvis integrert i takkonstruksjonen med innvendig avløp, noe som begrenser muligheten for visuell inspeksjon.

Vurdering
Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset mulighet for inspeksjon av innebygde sluk og avløp knyttet til bortledning av takvann.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1981 (byggeår).
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Bemerk at terrassedør er noe tung å skyve på.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, av nyere dato, i to soverom.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Fliser i entré/gang.
Vegg-til-vegg teppe i stort soverom og mellomgang.
Gulvbelegg i vaskerom.
Parkett i øvrig rom.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker, og slitasje i flisfuger i entré/gang.
Registrert ujevnheter i langskjøt på parkettbord i stue/kjøkken.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malte flater.

Vurdering
Registrert enkelte eldre skruehull og normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Malte slette flater. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,53 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Feieluke er synlig i stue.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Avstand fra feieluke til brennbart materiale må være minst 300 mm, i tillegg skal brennbart materiale/gulv under feieluken dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør med enkelte kobberrør som fordelere.
Fordelerstokk er lokalisert i vaskerom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Det er registrert grønn misfarging på kobberrør i vaskerom. Det anbefales å vaske vekk disse.

Vurdering
Eier opplyser at vannrørene ble utskiftet i 2011. I henhold til TEK10 skal det installeres automatisk lekkasjesikring i alle rom med vanninstallasjoner dersom det ikke finnes gulvsluk. Det bemerkes at det, ifølge eier, er sluk på et forhøyet betongfelt i vaskerommet samt under kjøkkenskrog. For å øke sikkerheten anbefales det likevel å etablere en automatisk vannstopper. Videre anbefales det å montere vanntett fordelerskapet for rør-i-rør på vaskerommet, da eventuelle lekkasjer utenfor det forhøyede betongfeltet ikke vil ledes til sluk.

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

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 1997. Berederen er montert i vaskerom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen. Merk at avløpsrør ikke er direkte montert i avløp eller sluk.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Stikkontakten er kontrollert, da den er montert bak vaskemaskin.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 2

Plassbygget elementpeis i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Nei. Mangler ildfast plate foran peisen. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet.

Området for vedfyring er målt til ca. 23 cm innenfor peisgulvets kant. For å oppfylle dagens krav må en plate monteres, med minst 30 cm utstikk fra ildstedet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekk med ventil i begge bad.
Friskluftsventiler i stue.
Kjøkkenhette med utkast ut yttervegg.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot begge bad.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Denne boligen er utstyrt med et naturlig ventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem. Merk at det er gjort enkelte oppgraderinger for avtrekk i to bad og i kjøkken

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Ventilasjon - Vaskerom

TG 3

Ingen tilluft eller avtrekk fra vaskerom.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt iht. NS 3600 grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling da det ikke er registrert eller opplyst om tilluft eller avtrekk i vaskerom (våtrom). Begrenset og ingen ventilasjon i rommet kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Eier opplyser at det er blitt benyttet avfukter i vaskerom.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, mikro, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2011.
Produsent: Ikea.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG IU

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 34 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Store deler av terrassen var dekket med snøflater under befaringen, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen. Tilstandsgrad er av den grunn ikke satt. Anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser til våren.

Bad 1 - Adkomst fra entré/gang

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) på sikt påregnes.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Hoved- og hjelpesluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i hovedsluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Det er registrert normal sprekkdannelser/riss i flisefuger i forhold til alder.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt da det ikke er registrert/fremvist spalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2 - Adkomst fra mellomgang

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Tilstøtende vegger er oppført i murverk, men mot mellomgangen er det lektet ut og montert et lag med gips. Fuktmåling er foretatt i gips i mellomgang.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på utlektet treverket foran murverk, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Hoved- og hjelpesluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket i dusjen.
Hovedsluk under badekar er delvis besiktiget fra inspeksjonsluke.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Hovedsluk er under badekaret med begrenset mulighet for rensing. Utilgjengelig og urengjorte sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Det er registrert normal sprekkdannelser/riss i flisefuger i forhold til alder.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket i dusjsonen. Lokalt fall rundt hovedsluk under badekar er ikke mulig å måle.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis foran dør er målt til mindre enn 25 mm. Det foreligger krav om at høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved døren skal være minst 25 mm. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes. Det er herunder ikke mulig å undersøke om membranen har oppbrett under terskel for å kunne tilfredsstille krav om 25 mm høydeforskjell uten å gjøre destruktive inngrep.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom - Adkomst fra mellomgang

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2011.
På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Tilstøtende vegger hvor vaskemaskin og fordelerstokk er plassert er oppført i murverk, og er mot felles gang, det er av den grunn ikke foretatt hulltaking.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Belegg på gulv.
Vegger er malte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Ja, gulvbelegg er visuelt synlig, med unntak av under innredning og varmtvannsbereder.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluk er ikke besiktiget da det er plassert under vaskemaskin og tørketrommel.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ukjent. Vaskemaskin og tørketrommel må i så fall flyttes for tilkomst til sluket.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Normal slitasje på belegg på gulv, og veggoverflater.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Sluket er plassert på en forhøyet kant. Det er ikke mulig å måle fall lokalt rundt sluket, og gulvnivå nedenfor betongkant har ikke fall mot sluk, grunnet slukets plassering. Det anbefales å gjøre tiltak slik at hele gulvet på vaskerommet kommer på samme nivå, med tilfredsstillende fall.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte avvik ifb. plassering av sluk. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Avløpsrør er vanskelig å besiktige da det er plassert delvis bak vaskemaskin og tørketrommel.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i alle rom.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Sikringer er oppgradert i 2011, ifb. med oppussing av leilighet.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje/bakkeplan	124	6		34
Sum	124	6		34
Totalt bruksareal	130			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje/bakkeplan	To bad, entré/gang, mellomgang, tre soverom, stue/kjøkken, vaskerom	To eksterne boder	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	124		To bad, entré/gang, mellomgang, tre soverom, stue/kjøkken, vaskerom	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Folgerø, David Nicolas	9578-5997-4-620733	2025-02-04 15:03:27
Folgerø, Cecilia Størmer	9578-5999-4-1708901	2025-02-04 15:10:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trosterudveien 2B, 0778 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Cecilia Størmer Folgerø, David Nicolas Folgerø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP471747
Forsikret i: If-forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murermester Chrisopher Størmer. Comfort rørlegger. Bærum Eltek v knut Lia. Egeninnsats riving av eksisterende baderom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranlegger Jørn Lagaard og Comfort

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Tilfredstilte Våtromsnormen ved byggeår

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BærumEltek.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund ca 2015. Ingen mangler.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eda elektriske

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Skøyen. Nytt rørsystem med rør i rør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Verandadøren er treg/tung å åpne. For god trekk i peisen må vinduet setter på litt gløtt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst/tilstandsrapport utarbeidet 03.02.25

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst/tilstandsrapport utarbeidet 03.02.25

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Sameiets styre har pålagt seksjonseier i 2. etg om å innfri innbetaling til vedlikeholdsfond, vedtatt på årsmøte. Dersom dette ikke skjer innen lovlig tidsfrist har styret varslet om rettslige skritt for inndrivelse/tvangssalg. Advokat er engasjer i saken.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Vedlikeholdsplan for sameiet er vedtatt finansiert ved direkte innbetaling på kr 200.000 for hver seksjon. Dette er innfridd for vår seksjon.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0052/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Folgerø, Cecilia Størmer	**2025-02-04**	**Folgerø, David Nicolas**	**2025-02-04**

Identifikasjon

bankID Folgerø, Cecilia Størmer

Identifikasjon

bankID Folgerø, David Nicolas

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NORDVIK nordvikbolig.no

Trosterudveien 2 B
0778 Oslo

Vår ref: 13-0052/25
Oslo, 03.02.2025

Megleropplysninger på Trosterudveien 2B - gnr. 41, bnr. 932, snr. 1 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Cecilia Størmer Folgerø	Trosterudveien 2B, 0778 Oslo	28.07.1980
David Nicolas Folgerø	Trosterudveien 2B, 0778 Oslo	14.08.1975

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Brendan Patrick Cody	Tlf.: +31620567177	E-post.: brendancody@yahoo.co.uk		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 41	Bnr.: 932	Snr.:	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	929207076	Tomten er ☐ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If, SP471747				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

NORDVIK nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Overtaes ved kjøp av bolig				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Skal søkes til styret for godkjenning. se vedtekter.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? styret skal informeres			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 190000	Seksjonens andel formue? Kr 65000		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4000	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. i hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Garasje, snørydding,forsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal,hagearbeid			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:
Seksjonseiere har satt inn beløp 200.000 kr for til vedlikeholdsfond. Ny taktekking er vedtatt og planlagt.

For sameiet Trodsterudveien 2B

oslo, 04.02.25
Sted, dato

C. S. Falyrø
Signatur

✓

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.skabo@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Susanna Hjelset
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

S T A T U T T E R

for

BOLIGSAMEIET TROSTERUDVEIEN 2 B.

---

§ 1.

Undertegnede sameiere går herved med i et sivilt selskap, hvis formål er å bestyre vår felles eiendom, Trosterudvn. 2 B, Oslo, samt fellesanleggene i det på eiendommen oppførte bygg.

§ 2.

Selskapet ledes av et sameiermøte. Sameiermøtet kan oppnevne en forretningsfører som kan gis begrensede spesialfullmakter til å forplikte sameiet i fellesanliggender. Sameiermøtet skal hvert år på det årlige møtet, jfr. § 7, 1.ledd, velge en formann som fungerer for 1 år.

§ 3.

Forretningsfører er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser. Forretningsfører må forelegge sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Forretningsfører kan ikke avhende fast eiendom.

Dersom det ikke oppnevnes forretningsfører, skal formannen ivareta dennes funksjoner.

§ 4.

Utgiftene til de arbeider sameiet eller forretningsfører har besluttet å igangsette utlignes på sameierne.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum, basert på budsjett som skal oppsettes før og behandles på sameiermøtet.

Andre utgifter søkes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktmessig periode. Større utgifter skal forhåndsvarsles før utligning skjer. Større arbeider kan ikke igangsettes uten at det foreligger enstemmig beslutning. Når det er gått 1 år fra første gang spørsmålet om igangsettelse av større arbeider som vedrører nødvendig bevaring av eiendommens verdi ble behandlet i sameiemøte, kan beslutning herom fattes med simpelt flertall.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom sameierne, således at halvparten av nettoutgiftene fordeles likt på de tre sameierne, og den annen halvpart etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter særlige tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, er han ansvarlig for merutgiftene.

Eiere av seksjoner som har hageareal må selv besørge og bekoste vedlikehold av dette.

§ 5.

Forretningsfører besørger ført ordentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne uoppfordret.

§ 6.

Forsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssummen som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 7.

Sameiermøtet innkalles årlig innen utgangen av mai måned med 2 ukers varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal innsendes skriftlig til forretningsfører senest 3 uker før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med en ukes varsel til behandling av bestemte saker. Enhver sameier kan kreve at det innkalles til slikt møte.

§ 8.

På sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendring, oppløsning av sameiet, samt nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige kreves enstemmighet, jfr. dog unntaket i § 4, tredje ledd, 4. pkt.

§ 9.

Sameieandelen i den i § 1 nevnte eiendom og deltagerinteresse i dette selskap kan ikke skilles. Nye seksjonseiere skal undertegne denne sameiekontrakt og gjøres kjent med husordensregler.

§ 10.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Utleie og overdragelse skal dog godkjennes av sameiet, som ikke kan nekte dette uten saklig grunn.

§ 11.

Bruksenheten og fellesanleggene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameiere, eller slik at disse unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

3/...

Innvendig vedlikehold av leilighet og rom til eksklusiv bruk påhviler den enkelte sameier.

Utvendig vedlikehold og stell av bebyggelse og fellesområder påhviler sameierne i fellesskap. Alle sameierne plikter å delta i dette med sin arbeidsinnsats, dog slik at dersom en sameier er avskåret fra å delta, kan han tilpliktes å kompensere dette økonomisk.

§ 12.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80 % av første tinglyste ervervssum.

§ 13.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov, eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser like overfor sameiet eller sameierne, kan sameiet pålegge han å flytte fra leiligheten med passende varsel.

Oslo, den

_____ _____

_____

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET TROSTERUDVEIEN 2 B

1. GENERELT

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter **§ 26 i Lov om Eierseksjoner** av 23. mai 1997 nr. 31 og § 13 i Vedtektene for Boligsameiet Trosterudveien 2B.

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i **eierseksjonslovens § 27**.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1. I følge statuttene skal enhver ny eier undertegne «Statutter for Boligsameiet Trosterudveien 2B». Utleie skal meldes skriftlig til foretningsfører.

2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

3.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, ANTENNER

4.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2000, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800.Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Spilling av instrumenter/sang skal ikke finne sted i tidsrommet 2000 - 0800.

6.4. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

6.5. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.6. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak og skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.7. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6.8. Den enkelte sameier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverom, og manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Anskaffelse og kontroll/vedlikehod er eierens ansvar.

7. GASSPEISER

7.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. BRUK AV PARKERINGSPLASS

8.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier.

8.2. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

8.3. Det er tre gjesteplasser tilhørende sameiet. Den enkelte sameier kan ikke benytte mere enn en gjestplass over lengre tid.

9. FELLESAREALER

9.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

9.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.4. Ytterdøren inn til felles gang må alltid holdes låst. Felles gang skal til en hver tid holdes ryddig. Alle beboere har kollektivt ansvar for renhold av gangen.

9.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Dersom en sameier er avskåret fra å delta, kan han pliktes å kompensere dette økonomisk.

9.6. Barnevogner som benyttes daglig kan oppbevares i felles gang. Kun en vogn per husstand.

9.7. Sykler, vogner, leker etc. skal ikke parkeres/hensettes på fellesareal.

9.8. Det må respekteres at respektive hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/ leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref §)

Kapittel IV. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

§ 19. *Rett til bruk*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 20. *Vedlikehold*

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

§ 21. *Installasjoner m.m.*

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endret ved lov 20 juni 2008 nr. 42 (ikr. 1 jan 2009 iflg. res. 20 juni 2008 nr. 631).

§ 22. *Rettslig rådighet*

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Dersom det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] *1150 60
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arb.-stedet	41/932 Trosterudveien 2 B.	Journalnr.	80/4138
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert	30.12.80
Byggherre	Bauer & Bech Prosjektutv. A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4.		
Anmelder	" " "		

CR/BH

Oslo, den 15. juni 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 21.5.81 på situasjonskartet og til brev av 18.2.81 fra Oslo lysverker. Kfr. vedlagte gjenpart. De stilte betingelser må følges. Vi gjør i den forbindelse oppmerksom på at utvendige boder på byggets østfasade er lagt ca 2.0 m nærmere kraftledningsbeltet enn Oslo Lysverks tillatelse gir adgang til (kfr. kartskisse vedlagt brevet fra Oslo lysverker).

Bygningskontrollen må derfor ta forbehold når det gjelder beliggenheten av bodene og byggherre/byggemelder må selv sørge for den nødvendige tillatelse fra Oslo lysverker hvis den foreslåtte beliggenhet ønskes opprettholdt.

Byplenkontoret her i sitt brev av 19.11.80 til byggherren godkjent at tidligere portnerbolig blir revet og erstattet av nybygg med 2-3 nye leiligheter. Rivemelding ble godkjent 2.12.80

Det forutsettes at huset tilpasses de tidligere oppførte bygninger på eiendommen når det gjelder materialer, farger og detaljer.

Dører fra trapperom til leiligheter må utføres som brannherdig B-30 dører.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap. 47.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Lydisolasjon må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforsing godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Fortsettes

B 17 A 5000 R.S.

Approbasjon **Ark 2**

Arb.-stedet	Journalnr.	Tegn. nr.
41/932 Trosterudveien 2 B	80/4138	1-2

Det må anordnes minst 2 stk. bilplasser pr. leilighet (inkludert garasjeplass).

Gjenpart av approbasjonen med kopi av situasjonskart er sendt Oslo lysverker (ref. TW/KS 447.04) til orientering.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vei-etaten til bygningskontrollen om at vei, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkrysnede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningsovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

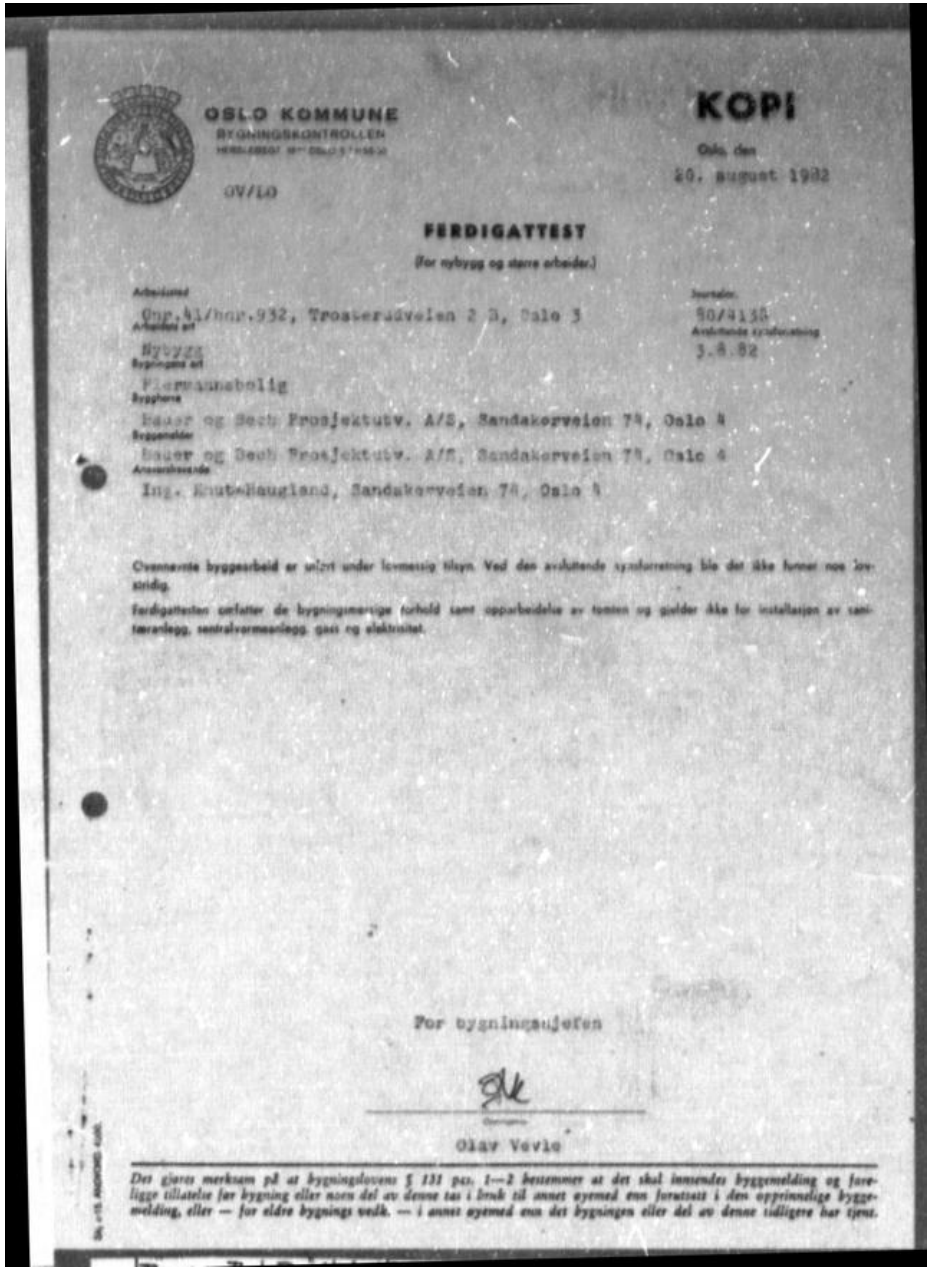
Sk. B 17 B

A. Gjerstad
hen.

Claus Ringnes

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
20. august 1982

OV/LO

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 41/bnr. 932, Trosterudveien 2 B, Oslo 3
Journalnr.: 80/4135
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende syndefratrekning: 3.8.82
Bygningens art: Flermannsbolig
Byggherre: Bauer og Bech Prosjektutv. A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4
Byggeansvarlig: Bauer og Bech Prosjektutv. A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4
Ansvarshavende: Ing. Knut Haugland, Sandakerveien 74, Oslo 4

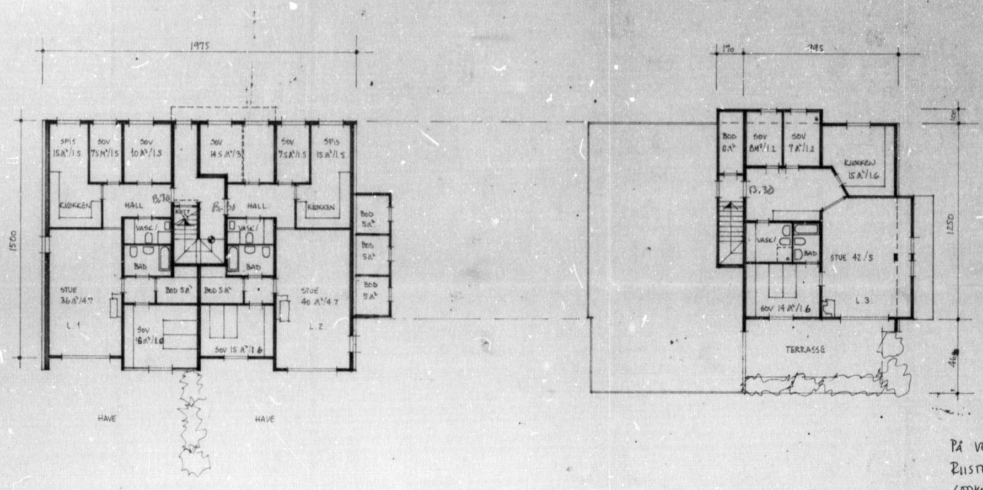
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende syndefratrekning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

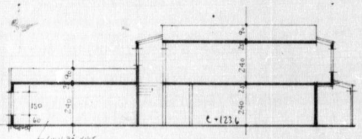
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



PLAN 1. ETASJE

PLAN 2. ETASJE



SNITT

PÅ VEGNE AV "BOLIGSAMLEIE ELLISTERRASSEN" GNR. 41 BNR. 713, GODKJENNER BAUER & BECH PROSJEKTUTFØRELSE NÆRVÆRENDE BYGGEMELDING.

for BAUER & BECH A/S
Torunn Bjørke Hansen
30/12/80

Dato	Revisjon	Tegnet av:
PROSJEKTERINGEN GJ.R. (ENDRET SIDEBYGNING 109)		Tegner nr: L.G.B.
PLANER I. SNITT		Kontr. av:
		Målt 1:100
		Dato: 29.12.80
BAUER & BECH A/S		Tegning nr: 137-A 103

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

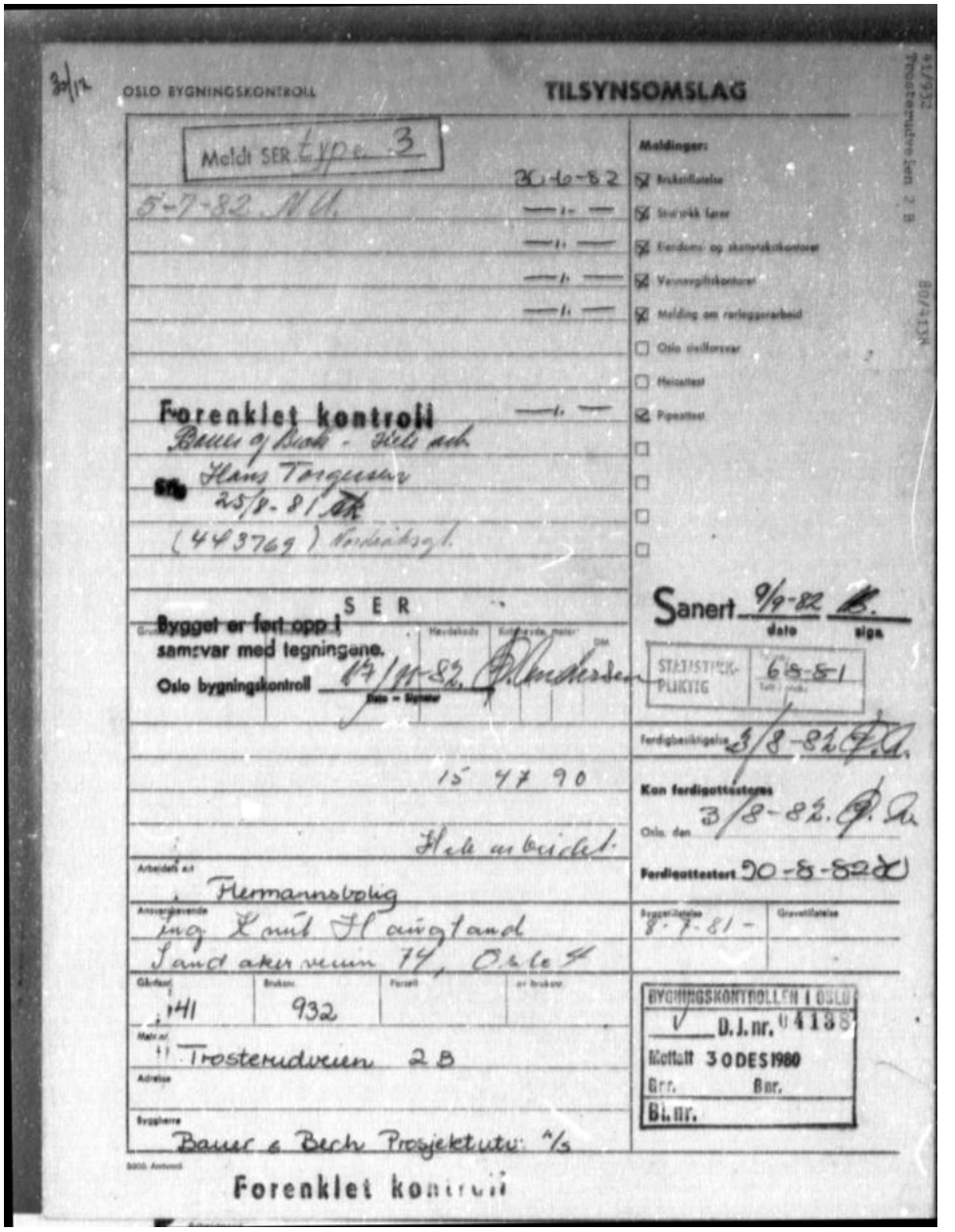
G.nr. 41 B.nr. 932

Trosterudveien 2B

J.nr. 1980 - 4138

Flermannsbolig (rettet 3)

Bygningsenhetsnr.: 80882238



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldt SER type 3

30-6-82

5-7-82 NN

Forenklet kontroll

Bauer og Bech - Helt ark.

Hans Torgersen

25/8-81

(443769) Rørleggerfl.

SER

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 17/11-82 Hansen

Meldinger:

- [x] Brannfarlige
- [x] Elektrisk farer
- [x] Eiendoms- og skattekontoret
- [x] Vannregulskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo vannforsyn
- [ ] Heiseattest
- [x] Pipeattest

Sanert 9/9-82 dato sign.

STATISTISK-PLIKTIG 6-8-81

Ferdigbesiktigelse 3/8-82 F.Q.

15 47 90

Kan ferdigattestes Oslo, den 3/8-82. F. Q.

Helt ferdigattest.

Ferdigattestert 20-8-82 D

Arbeidet gjelder: Flermannsbolig

Ansvarshavende: ing. Knut Haugland, Sandakerveien 74, Oslo 5

Byggetillatelse 8-7-81 -

Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Ant. bruksenh.
41	932		

Adresse: Trosterudveien 2B

Bygningsnr.

Bauer & Bech Prosjektutv. A/S

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.J.nr. 04138

Mottatt 30 DES 1980

Gnr. Bnr.

Bi.nr.

Forenklet kontroll

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Byggemelding 1 for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.
Lnr.

①

Arbeidssted adresse: TROSTERUDVN. 2B Oslo 3 | Gårdsnr. 41 | Bruksnr. 932 | Festenr.

Byggherre: BAUER & BECH PROSJEKTIV. A.S | Adresse og telefon: SANDAKERVN. 74, OSLO 4, 154790

Arbeidets art (sett x): ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Rivearbeid ☐ Annet

Bygningens art: (sett x) ☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☒ Flermannsb. ☐ Rekkehus ☐ Selskapslokk ☐ Forretnings- og kontorb. ☐ Verksted fabrikkb. ☐ Off. bygg ☐ Garasje ☐ Bygn. uten for uthus ☐ Annet

Materialer: ☒ Tre ☒ Mur ☒ Betong ☐ Annet

Oppl. om arb.

Følgende tegninger vedlegges:
SIT. KART
PLANER, FASADER & SNITT.

Bilag

Nabovarsel

Da på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
SE KVITTERING FRA POSTVERKET + UNDERSKRIFT PÅ TEGNING	

Det søkes unntak fra:

I anledning:

Dispensasjonssøknad

Bygn.tekniske krav §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

BYGNINGSNUMMER: nr. 8 | b. | s. | 10181812/2/38

KOORDINATER: ø 10017,95 | n 10319,84

Brutto areal:	Utfylles av bygningskontrollen: m²	Gebyr kr.	Antall leilgh.	Antall rom pr. leilgighet	Med v.-s.	Med dusj/bad	Fyring: E	O	S	Bruks areal av kontorer, butikker osv. m²
Bruksareal¹) i kjeller m²	m²		3	4 rom + kj.	X	X	X			Kontorer:
Kjeller										Butikker:
Underetasje Fundament	327	1091,-								Industrilokaler:
1. etasje 298	320	4395,-								Uthus:
2. 148	155	1918,-								Garasjer:
3.		7407,-								
4.				1 rom + tekj.						Bolighus:
5.				1 rom + f. kj						
6.				enkeltrom						
7.										Antall vanlig av bygge-arbeide, eksklusive kjøkken:
Sum br.areal 446 m²	m²	Bygn.omk. kr.	Sum leilgh. 3	Samlet antall rom (ikke kj.) 12						2.000.000
Uthus, garasje m²	m²	1960,-	1	2	3	4	5	6	7	8
Påvist Gravetill.										

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Sig. A. T. Antatt

¹) Med bruksrom menes f. eks. bebodelsesrom, arbeidsrom, lager, gjesterom, kjøkkenrom o. l.

Vedsake 15/1-81

②

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	Grunnens beskaffenhet: Kort beskrivelse, bæresvne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	LEIRE
2.	Fundamentering: Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	BETONGSÅLE
3.	Grunnmur: Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	BETONG
4.	Yttervegg: Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	IKKE BÆRENDE YTTERVEGGER: 13 MM GIPS, FOLIE, 15 CM. ISOLASJON, PAPP 600, PANEL/TEGL. BÆRENDE YTTERVEGGER: BETONG, 10 CM ISOLASJ, TEGLFORBLENDING
5.	Innvendige bærevegger: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	BETONG: 15 CM INNE I LEIL. 18 CM BETONG MELLOM LEIL.
6.	Trapperomsvegger: Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	BETONG 18 CM
7.	Andre innvendige vegger: Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	3" BINDINGSVERK M/13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
8.	Kjellergulv: (NB. Oppholdsrom.)	8CM ISOPOR + PUSS
9.	Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	BETONGDEKKER
10.	Andre etasjeskillere: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	BETONGDEKKER
11.	Øverste etasjeskiller: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	BETONGDEKKER. 20 CM ISOLASJON

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
TROSTERUDVEIEN 2B

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508227
8394266

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 932

Vi viser til bestilling av 20250322 for TROSTERUDVEIEN 2B.

GNR. 41 BNR. 932

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1979.

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

1209 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

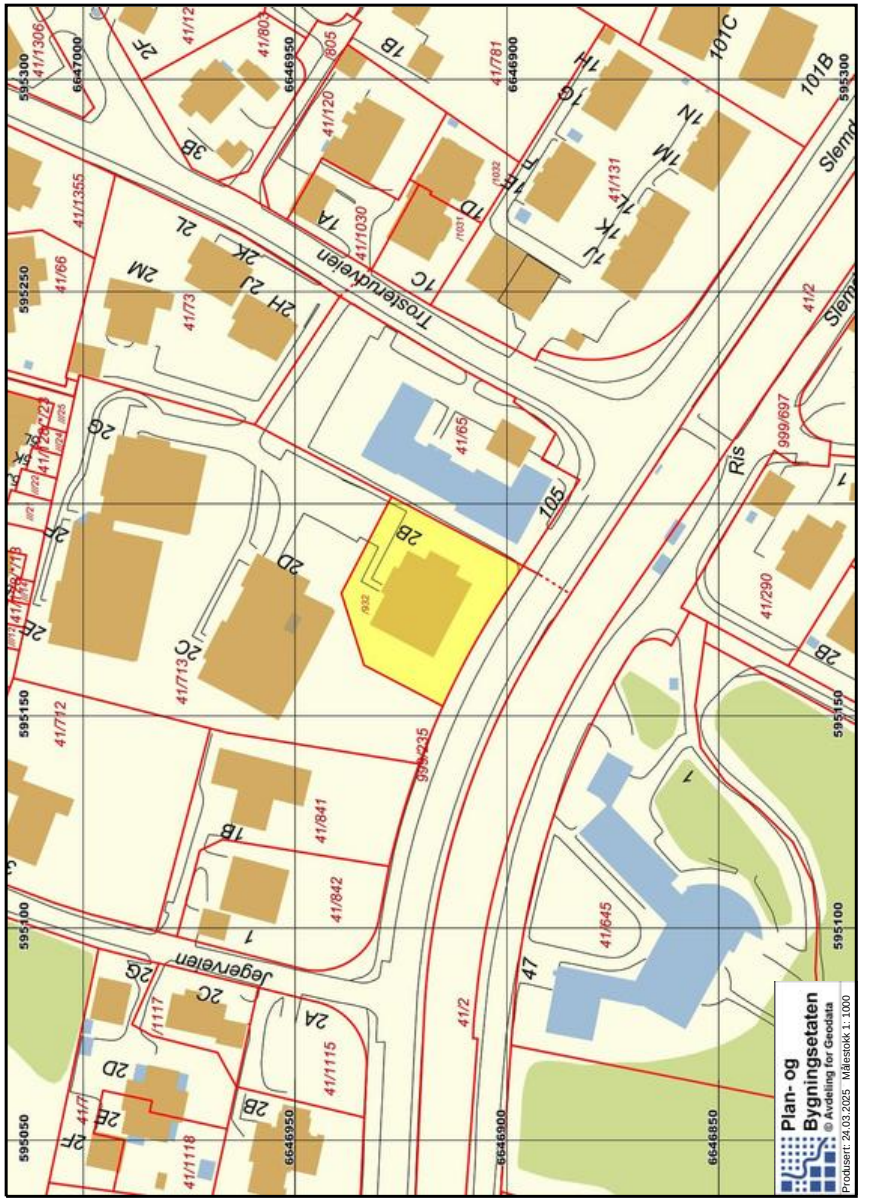
Kristin Tveit
Enhetsleder

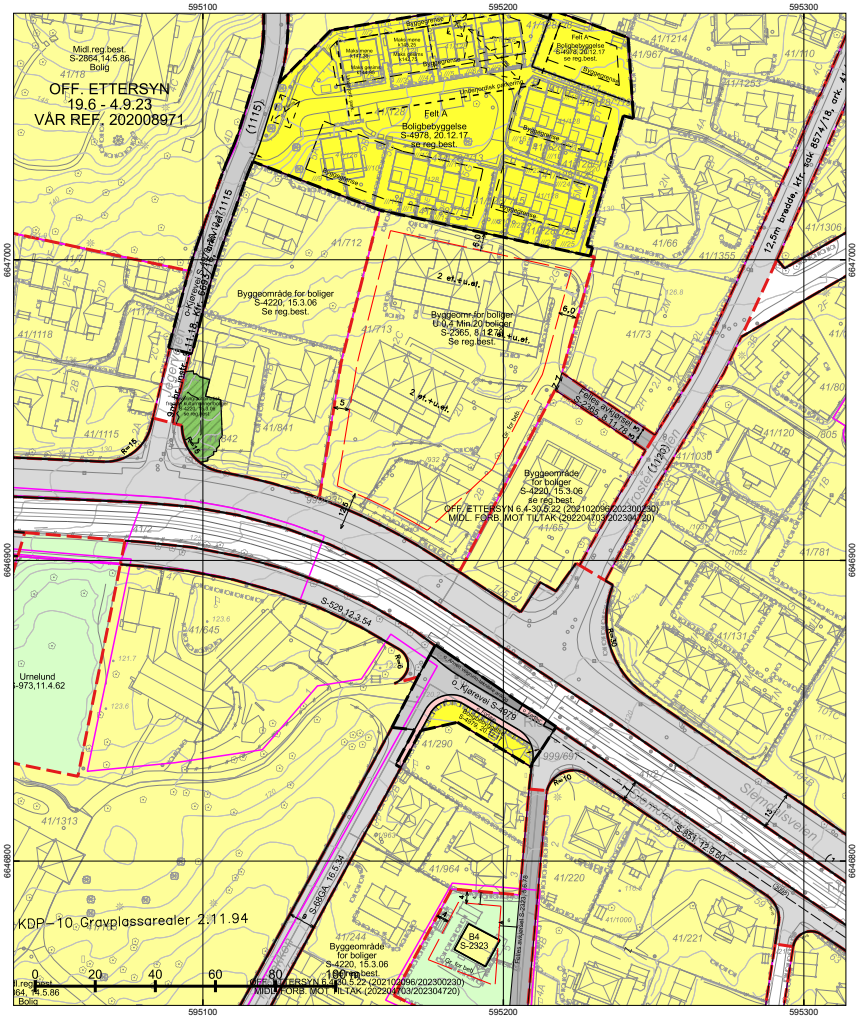
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328152/ 86508227
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: TROSTERUDVEIEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/932

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 22 - Gartneri
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 614 - Grav- og urnelund
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

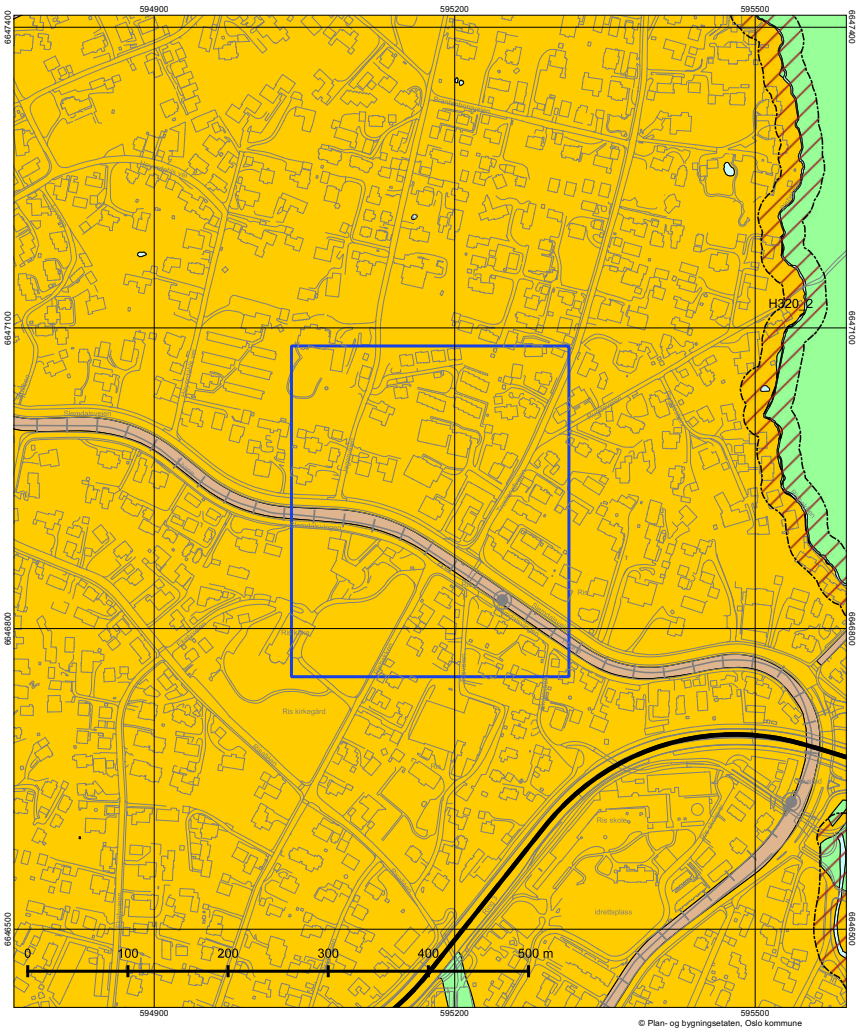
Dato: 25.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 328152/ 86508227
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: TROSTERUDVEIEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/932

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328152/86508227
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2365

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.41 bnr.713 og deler av bnr.65 og 73, Slemdalsveien 107 m.fl.

Vedtaksdato: 08.11.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801425
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FELLES AVKJØRSEL- GNR. 41, BNR. 713, SAMT DEL AV GNR. 41, BNR. 65 OG 73, SLEMDALSVEIEN 107, M. FL., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området er regulert til:
a) Byggeområde for boliger, U = 0,4, minimum 20 boliger.
b) Felles avkjørsel.

§ 2. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse og oppføres som konsentrert bebyggelse i maksimum 2 etasjer, eventuelt med underetasje.

§ 3. Som del av bebyggelsen tillates oppført 1 frittliggende enebolig. Dersom denne skilles ut som egen eiendom, skal arealet være maksimum 1 da, og utnyttelsesgraden ikke overstige 0,20. Forøvrig gjelder paragraf 2.

§ 4. Før byggetillatelse kan gis, skal bygningsrådet godkjenne en samlet bebyggelsesplan og eventuell tomteinndelingsplan for området, samt plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo).

§ 5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 6. Eksisterende portnerbolig inngår i planen.

§ 7. Felles avkjørsel er vist på reguleringskartet og skal være felles for de boliger som oppføres på eiendommen. Avkjørselen skal også kunne nyttes av eiendommene gnr.41, bnr.65 og 73.

§ 8. Bebyggelsen skal samarbeides i utforming og fargevalg.

§ 9. På eiendommens nordvestre hjørne avsettes og opparbeides min. 200 m2som fellesareal/lekeplass. Arealet skal være felles for de boliger som oppføres på eller utskilles fra gnr.41, bnr.713.

Oslo

S-2365

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.41 bnr.713 og deler av bnr.65 og 73, Slemdalsveien 107 m.fl.

Vedtaksdato: 08.11.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801425
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FELLES AVKJØRSEL- GNR. 41, BNR. 713, SAMT DEL AV GNR. 41, BNR. 65 OG 73, SLEMDALSVEIEN 107, M. FL., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området er regulert til:
a) Byggeområde for boliger, U = 0,4, minimum 20 boliger.
b) Felles avkjørsel.

§ 2. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse og oppføres som konsentrert bebyggelse i maksimum 2 etasjer, eventuelt med underetasje.

§ 3. Som del av bebyggelsen tillates oppført 1 frittliggende enebolig. Dersom denne skilles ut som egen eiendom, skal arealet være maksimum 1 da, og utnyttelsesgraden ikke overstige 0,20. Forøvrig gjelder paragraf 2.

§ 4. Før byggetillatelse kan gis, skal bygningsrådet godkjenne en samlet bebyggelsesplan og eventuell tomteinndelingsplan for området, samt plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo).

§ 5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 6. Eksisterende portnerbolig inngår i planen.

§ 7. Felles avkjørsel er vist på reguleringskartet og skal være felles for de boliger som oppføres på eiendommen. Avkjørselen skal også kunne nyttes av eiendommene gnr.41, bnr.65 og 73.

§ 8. Bebyggelsen skal samarbeides i utforming og fargevalg.

§ 9. På eiendommens nordvestre hjørne avsettes og opparbeides min. 200 m2som fellesareal/lekeplass. Arealet skal være felles for de boliger som oppføres på eller utskilles fra gnr.41, bnr.713.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 13-0052/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trosterudveien 2B 0778 OSLO

Betegnelse: Gnr 41, bnr 932, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no