

Årvollveien 34B



Velkommen til

Årvollveien 34B



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

ÅRVOLL

Innholdsrikt og godt rekkehus med god standard - Påbygd og rehabilitert - Stor garasje - Barnevennlig og markanært

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	298 850,-
Totalpris	12 198 850,-
BRA-i	154 kvm
Totalt BRA	171 kvm
Soverom	4
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1963

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no
Megler 2	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Årvollveien 34B!

- Boligen har en fin beliggenhet på attraktive Årvoll like ved markagrensen. Her bor du godt med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og det aller meste av servicetilbud du trenger i hverdagen.

- God og familievennlig planløsning med store, gode rom
- Påbygd stuedel og balkong (2022)
- Inneholder bl.a 4 soverom, 2 bad og 2 stuer
- Syd/østvendt solrik balkong på ca. 18 m^2
- Platting og liten hagedel bak huset
- Godt baderom m/flott badstue
- Innholdsrikt og godt kjøkken
- Rehabilitert og pusset opp både utvendig og innvendig (2015-2022)
- Rehabilitert pipeløp, moderne peisovn
- 1 stor garasje og 1 biloppstillingsplass
- Mulighet for å sette in ellader i garasjen (infrastrukturen er på plass)
- Svært gode bussforbindelser, inkl. nattbuss

Arealer og innhold

BRA-i:	154 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	171 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Gang, kjellerstue, vaskerom og bod.
Total BRA: 42 kvm.

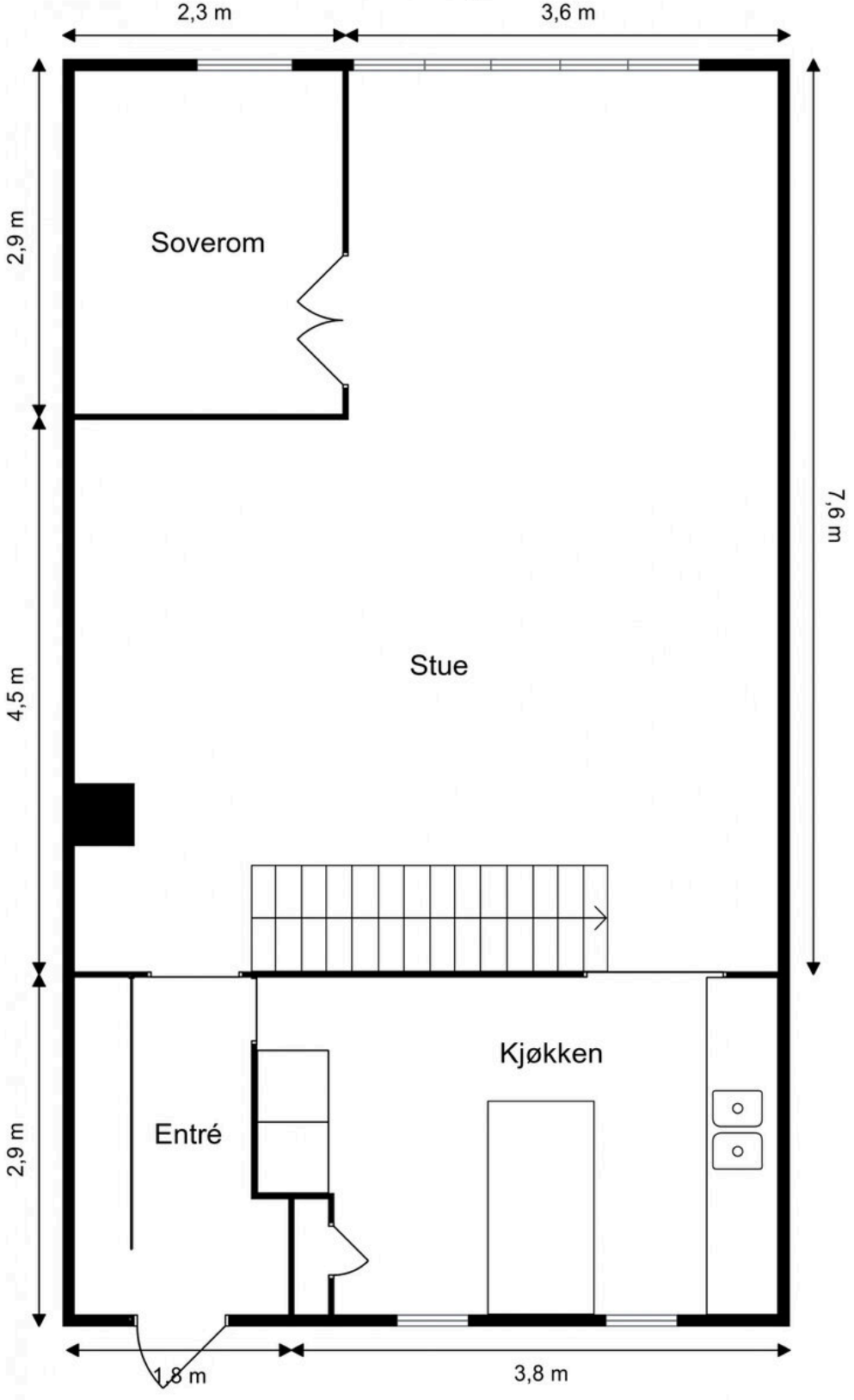
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, soverom, spisestue, kjøkken og stue.
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, 3 soverom, toalettrom, bad og badstue
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong.

Første etasje

Årvollveien 34 B, 0590 OSLO

1. etasje



Takstkonsulent1.no

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


























SIEMENS


Grønnsaks






SIEMENS


Grønnsaks
SAMSUNG

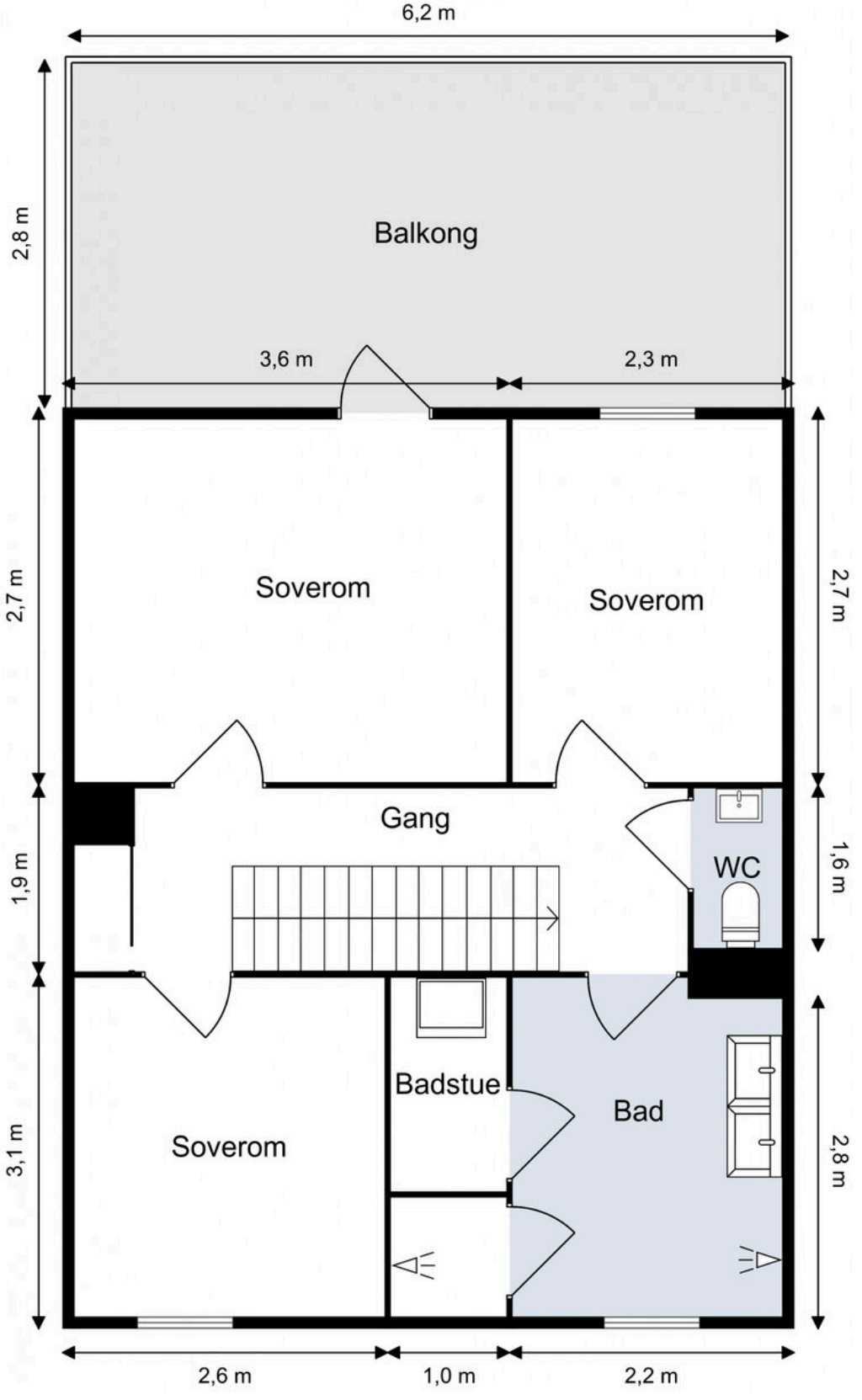

SAMSUNG



Andre etasje

Årvollveien 34 B, 0590 OSLO

2. etasje



Takstkonsulent1.no

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




TWICE




LIFE IS TOO
SHORT TO LIVE
THE SAME DAY
TWICE













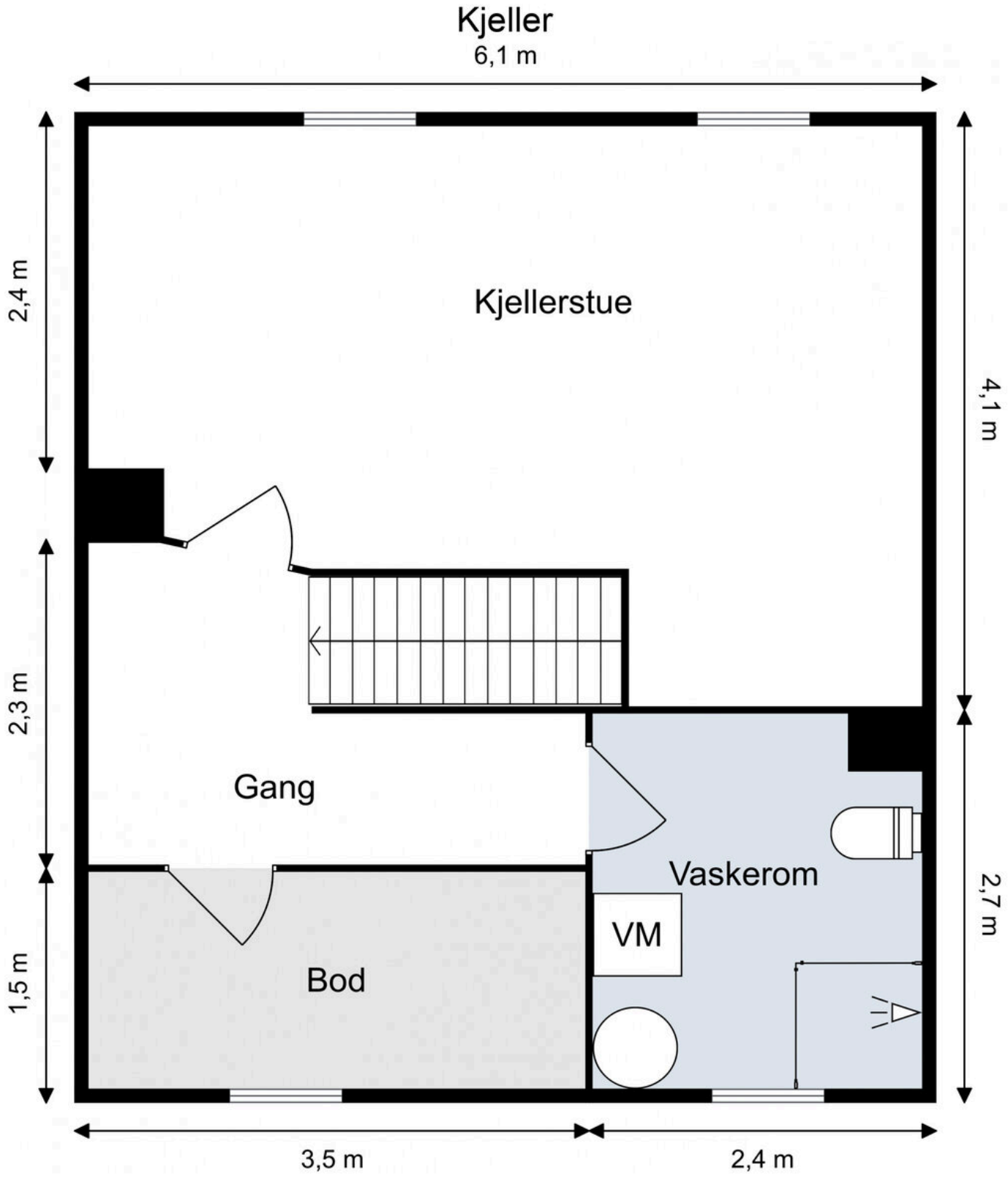






Underetasje

Årvollveien 34 B, 0590 OSLO



Takstkonsulent1.no

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






FUTUROPOLIS


OSLO
ART
GUIDE








34B











Informasjon

Årvollveien 34B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0349/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86, bnr 718 (ideell andel 1/1) / Gnr 86, bnr 231 (ideell andel 1/6) i Oslo kommune

Selgere
Thomas Kjelsrud
Anita Lien Hansen

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 050,- (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
1963

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Gang, kjellerstue, vaskerom og bod.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, soverom, spisestue, kjøkken og stue.
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 81 kvm.

TBA: 21 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, 3 soverom, toalettrom, bad og badstue
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong.

Innhold

Underetasjen inneholder: Gang, kjellerstue, vaskerom m/wc og dusj og bod (boden er lydisolert/dempet og brukes nå som spillrom).
1. etasje inneholder: Entré, stor stue, soverom og et godt og innholdsrikt kjøkken.
2. etasje inneholder: Gang, tre soverom, baderom m/badstue og toalettrom.

- UNDERETASJE -

KJELLERSTUE:
Kjellerstuen ble totaloppusset i 2019, med moderne løsninger og gjennomført stil. Dette rommet fungerer utmerket som lekestue for de minste i familien, eller som et eget fristed for ungdommen. Med sin romslige utforming er det god plass til en komfortabel sittegruppe, TV-løsning og annet tilhørende møblement, slik at du kan skape en innbydende og funksjonell sone for både avslapning og underholdning. Den åpne og fleksible planløsningen gir mulighet for å tilpasse rommet etter familiens behov – enten det brukes til spill, filmkvelder eller sosiale sammenkomster. Dette allsidige, store og gode oppholdsrommet er et verdifullt tilskudd til boligen og passer perfekt for alle aldre. Det er installert miniventilasjon for godt inneklima (Mitsubishi VL-50). I tillegg er det varmefolie i hele kjellerstuens gulv.

VASKEROM/BADEROM:
Vaskerommet har en praktisk og funksjonell utforming med malte plater i himlingen, baderomsplater på veggene og flislagt gulv. Rommet er innredet med toalett, vaskekum og dusjhjørne med svingbare glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert lett tilgjengelig i rommet.

BOD:
I underetasjen finner du et rom som er oppført som bod. Denne boden/rommet er lydisolert/lyddempet og brukes nå som spillrom.

Overflater, etc. underetasje: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 1,96 m og målt i kjellerstuen til: 2,04 m.

- 1. ETASJE -

ENTRÉ:
Velkommen inn! Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben. Ytterdøren er utstyrt med Yale Doorman - en moderne, kodelåsstyrt løsning som gir både trygghet og nøkkelfri hverdag. Gulvet er flislagt med varmekabler.

STUE:
Stuen i hovedetasjen ble bygd på og pusset opp i 2022. Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter og det er bl.a god plass til et stort spisebord. Gulvet er belagt med flott enstavs laminat, og overflatene er malt i delikate fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem. I stuen finner du en moderne peisovn

fra 2021, som både varmer godt og bidrar til en hyggelig atmosfære gjennom vinterhalvåret. I den utbygde stuedelen er det også behagelig gulvvarme.
Til info er Philips Hue-belysning installert i både stue, kjøkken og kjellerstue, noe som gir enkel styring av lys, soner og tidsinnstillinger.

SOVEROM:
Dette rommet ble også bygd på i 2022 og brukes nå som stue/kontor. Det er lettvegger mellom stuen og rommet som gjør at rommet enkelt kan bli en del av stuen. Stuen vil da bli på godt over 50 kvm. Det vil allikevel være 3 soverom i 2.etg.

KJØKKEN:
Et svært funksjonelt og godt kjøkken fra 2015, levert av Elen Møbelstudio AS, med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate med nedfelt vask. Et solid kjøkken i heltre eik, med en lys og tidsriktig farge. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin gir et helhetlig uttrykk, mens avtrekksvifte over kokeplassen sørger for god ventilasjon under matlagingen. Side-by-side kjøl/frys med isbitmaskin medfølger.

Overflater, etc. 1. etasje: Himlinger med malte malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

- 2. ETASJE -

TRE SOVEROM:
I 2. etasje ligger tre romslige soverom. Rommenes størrelse og utforming gir stor fleksibilitet, og de passer perfekt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom – alt tilpasset dine ønsker og behov. Gode vindusflater gir soverommene rikelig med naturlig lys, som bidrar til en lys og trivelig atmosfære. To av soverommene brukes som barnerom og sengene på disse rommene medfølger.

Fra det største soverommet er det utgang til en herlig sydøstvendt balkong på ca. 18 m^2. Her kan du nyte solrike dager fra tidlig morgen til godt utpå ettermiddagen. Den romslige balkongen gir god plass til både sittegruppe, grill og beplantning – perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen eller sosiale sammenkomster i lune omgivelser. Her er det sol frem til ca kl. 18:00 midtsommers.

BADEROM M/BADSTUE:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights, pusset opp i 2015. Badet er innredet med dobbelservant nedfelt i innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbar glassdør og dusj garnityr. Elektrisk styrt vifte. I baderommet er det en flott og innbydende badstue med glassvegg. Det er plass til å sette inn badekar i baderommet om det skulle være ønskelig.

TOALETTROM:
Praktisk, flislagt toalettrom innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speilskap med lys. Naturlig avtrekk.

Overflater, etc 2. etasje: Himlinger med malt panel og malte plater. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med laminat, 3-stavs parkett og vegg til vegg teppe. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,40 m.

LAGRING:
Et stort og godt stableloft over hele boligen med nedtrekkbar trapp i 2.etg. Her er det rikelig med oppbevaringsmuligheter.
Boligen har i tillegg to uteboder: En under terrassen med gulvflate på ca. 13 m^2, samt en romslig bod under tilbygget på ca. 16 m^2. Det er lav takhøyde.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt hovedytterdør med yale doorman.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2015. Vinduer med 2-lags isolerglass i kjeller.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2022.
Innerdører: Formpressede innerdører med 3-speil. Glatte innerdører.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad. Det ble installert luft til luft varmepumpe i 2023, type Mitsubishi Electric kaiteki 6600 (toppmodell).

Relevante dokumenter og kvitteringer for ulike arbeider er lastet opp av selger i boligens "Boligmappe". Gjelder alt arbeid utført i tidsperioden de bodde her (2014-2025).

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med opplegg for ladeboks. Garasjen ligger lengst til høyre i bygget, og har plass til bil samt reoler for bildekk, verktøy og annet utstyr. Den er utstyrt med elektrisk garasjeportåpner og belysning. I tillegg er det biloppstillingsplass utenfor garasjen.

Ladestrømmen går på felles måler, der én nabo er ansvarlig for fakturaene og fordeler kostnadene per målepunkt.

Ellers gateparkerings etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2014:
- Rørfornying av kloakk i hele rekken (Årvollveien 34).
- Utbedringer på utvendige bygningsdeler .
- Lekkasje på bad grunnet tett avløp og dårlig membran.

2015:
- Nytt tak lagt på hele rekken.
- Utbedringer av utvendige bygningsdeler.
- Badet ble pusset opp etter lekkasjeproblemer året før.
- Nytt kjøkken installert.
- Generell innvendig oppussing.

2018:
- Asfaltarbeider, nye rekkverk og utbedret belysning.

2019:
- Kjellerstuen ble pusset opp.

2020:
- Stuen i hovedetasjen ble oppgradert.

2022:
- Påbygging av hele rekkehusraden, inkl fundamentering og søyler, større første etasje/stue, balkong i 2. etg, utført av Braaten Byggfornyelse AS.

2023:
- Fasaden ble malt etter vasking og rensing, og deretter påført to strøk Drygolin Color Expert.
- Installert varmepumpe, type Mitsubishi Electric kaiteki 6600 (toppmodell)
https://www.megaflis.no/varme--klima/inneklima/varmepumper/mitsubishi-electric-kaiteki-6600-varmepumpe-sort?gad_source=1&gbraid=0AAAAAD98ktm0K0NALcXGJ07FZJw7ZY_Bp&gclid=Cj0KCQjw2tHABhCiARIsANZzDWoREEFGr31ycBeQIe0fWLLKpdRk1lRG-u-fzKSmDrmBSCyJc8DJ6scaAuSbEALw_wcB
-Installert Miniventilasjon i kjellestue, type Mitsubishi VL-50
https://www.maxbo.no/trelast-og-byggevarer/byggevarer/ventilasjon/miniventilasjon/?gclsrc=aw.ds&gad_source=1&gbraid=0AAAAAD8-Nhdf09Ugw6yl4G7LJCXCxsd7d&gclid=Cj0KCQjwt8zABhDKARIsAHXuD7bOmr1qPwm2vc3ZYojtnyCndDYRsjQK0qP-W-8HAPemP_uTXZFYcKQaAjmWEALw_wcB

Tidligere skader og utbedringer:
2014: Kloakkproblemer førte til rørfornying.
2014–2015: Vannlekkasje på bad som følge av tett avløp og mangelfull membran – førte til full oppgradering i 2015.
2015: Fuktutfordringer på loft rundt pipen, trolig på grunn av snøføyk – ble utbedret i forbindelse med takfornyelse samme år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015, utbedring 2. etg, Proff rørlegger AS. 2015, Bad 2. etg, rør-i-rør, fordelingsskap, avløp dusj, aut rørlegger Frogner Rør. 2021, Kjellerbad, Søstrene Amundsen AS/Bademiljø

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015, 2. etg bad membran, MEMBRAN-TEKNIKK AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NorAmPol flisleggere. Svendsen Glass.

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2015 Årvollveien 34 A+B+C, Nordisk Boligpartner AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El. arbeid er gjort av faglærte og sikringsskap er byttet ut.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Grundstrøm & Olsen Elektro AS har oppgradert el i garasje. Lader kan kobles på der.

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: Avløp rørfornyet av TT-Teknikk i 2014 for rekken A+B+C

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.?
- Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023, Braatens Byggfornyelse AS, tilbygg første etasje med balkong. Snekkerarbeid med GU gips og 250mm isloasjon og nye vinduer. Ca 19kvm bygget ut. Søknad og godkjenning foreligger. Ytterligere dokumentasjon inkl spesifisering av alt arbeid ligger i Boligmappen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet inngangsdør (til venstre) og byttet vinduer, ny gang med varmekabler 2014. Nytt bad i 2. etg 2014 (nevnt over). Nytt kjøkken 2015 (Elen Møbelstudio AS). Utomhus utbedringer (asfalt, rekkverk, belysning), September, 2018. Oppussing kjellerstue, August, 2019. I tillegg er pipe lagt i stålrør og ny peis er installert. Peis i kjeller er revet. ROMERIKE PIPE SERVICE AS, 2020

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført. Fagperson kontaktet, ble ikke anbefalt tiltak da målingene kun var over nedre grense i perioder.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Lekasje på avløp i gammelt bad (2014). Ble inspisert av Riis Consult AS og senere ble hele bad revet og bygget på nytt, inkl rør og membran.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Nei, men da pipen er eldre har dette nå blitt lagt i stålrør etter anbefaling fra Feiervesenet.

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

Eventuell kommentar: Tak nytt av 2015.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Var et problem for A+B+C da vi overtok boligen, men ble utbedret via rørfornying av TT-Teknikk pr 2014. Ingen problemer etter dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansertventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Ny varmepumpe (2024). Jevnlig service.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Selveierrekkehus bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser, tilbygget er understøttet med søyler av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, støpt plate på mark. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med A-takstoler av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendig trapp - kjeller
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > 2. etasje > og badstue > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Terrasse ved inngangsparti
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, det samme gjør side-by-side kjøl/frys med isbitmaskin.
Hvitevarene medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe spisebord/stue
- Utebelysning ute i hagen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, stue, utbygd stuedel. Det er også installert luft til luft varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 658,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr 243,00
Renovasjonsgebyr 5 825,04
Vann- og avløpsgebyr 15 590,28

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Tryg, husforsikring avtale 6559174, med kr 723 pr måned.
- Tryg innboforsikring avtale 6559174, med kroner 145 pr måned.
- Kabel-tv/internett fra Altibox fiber (TV/internett 500mbp) kr 1200,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 087,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt 3 087,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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 2 147 781,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 591 124,- 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.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 6559174

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 172 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Eierskap i 1/6-andel av fellesarealet og garasjebygget på "Årvollveien 34 G".

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 visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Det har vært utført radonmåling. Nivået var da på et akseptabelt nivå og det ble derfor ikke utført radontiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Årvollveien 34B- et godt og innholdsrikt rekkehus beliggende på populære og attraktive Årvoll. Her bor du godt med umiddelbar nærhet til Lillomarka - en perfekt beliggenhet for deg som er glad i skog og mark. Lillomarka er fantastisk både sommer- og vinterstid.

Et trygt og godt nabolag for hele familien
Området er svært populært blant barnefamilier, og byr på kort vei til både barnehager og skoler. Årvoll skole ligger like i nærheten og har både barne- og ungdomstrinn. Det finnes flere lekeplasser i nærområdet. Badedammen er et populært sommertilholdssted for de minste. I sommerhalvåret fylles badedammen opp med vann, og plassen rundt dammen er blitt oppgradert de siste årene. Badedammen har også fått blått flagg.
Her er det lett å finne et godt og inkluderende bomiljø med trygge omgivelser og et rikt fritidstilbud.

Tur- og treningsmuligheter rett utenfor døren
Lillomarka byr på flotte turmuligheter hele året – enten du foretrekker turer til fots, på ski, eller med sykkel. Fra boligen er det kort vei til kjente utfartsmål som Lilloseter, Trollvann og Linderudkollen. Sistnevnte har også en oppgradert langrennsarena med lysløype. På snørike vintre kan skiene spennes på rett utenfor døren. For alpinentusiaster ligger Grefsenkollen slalåmbakke innen komfortabel gangavstand – perfekt for både små og store skiinteresserte. Her møter man alltid kjente, og det ligger også en morsom froskedam for barna ikke langt unna. Ole Høilands hule er også en favoritt. Årvoll Gård, som nærmeste nabo, tilbyr en rekke spennende aktiviteter, inkludert sykkelverksted, kafé og arrangementer for barn – som tryllemuseum, jule- og sommerarrangementer, samt flere andre familievennlige aktiviteter. Om sommeren anbefaler vi å ta en dukkert i Årvolldammen etter jobb og skole.

Nærhet til alt du trenger i hverdagen
Årvoll senter ligger kun få minutters gange fra boligen og tilbyr det meste av daglige behov – med blant annet Rema 1000, Apotek 1, legesenter og Evo treningssenter. I tillegg ligger ligger også Tonsenhagen torg like i nærheten med bl.a dagligvarebutikken KIWI og Kaffehjørnet. Linderud senter ligger litt lengre unna og har et bredt utvalg av alt du trenger i hverdagen inkl. diverse servicetilbud.

Effektiv kollektivtransport og enkel hverdag
Med bussholdeplass kun få meter unna (linje 31 og 25), kommer du deg raskt og enkelt til både sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det gangavstand til skoler, barnehager, marka og fritidsaktiviteter – noe som gjør logistikken enkel for hele familien.

Et område i vekst med fokus på grønt og aktivitet
Bydelen har de siste årene hatt stor satsing på grønne lunger, trygge møteplasser og varierte aktivitetstilbud – både innen idrett og friluft. Her får du en god balanse mellom byliv og naturopplevelser – rett utenfor egen dør.

De nærmeste naboene
Naboene er stort sett barnefamilier med barn i barneskolealder. Det er veldig fint og trygt for barna som leker sammen, og naboskapet fungerer svært fint.

Fritidsaktiviteter for barn
Området tilbyr et rikt og godt tilbud til barn som bl.a Årvoll IL, Skiforeningen, Årvoll Freeski, Troll karate, Bjerke travskole mm. I tillegg er det flere fotballbaner i området, volleyballbane, samt skøyteis på vinter.

Skoler og barnehager
Det ligger flere barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Læringsverkstedet, Årvollskogen barnehage og Nye Kilden barnehage.
Boligen sokner til Årvoll skole, som tilbyr undervisning for både barne- og ungdomstrinn. Tonsenhagen skole ligger også ca. 10 minutter gange fra boligen. Disen skole ligger også innen gangavstand, med ca 20 min. gange. Da det er fritt skolevalg er det også muligheter for å søke seg til disse skolene, eller andre skoler om det skulle være ønskelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort (ferdigbestiktet) for rekkehus, datert 15.11.1962.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 16.04.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.06. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Selger opplyser om et mulig eldre vedtak om trikkeutbygging nord fra Sinsenkrysset fra tidlig 1950-tall som aldri har blitt realisert. Dette kunne teoretisk påvirke biloppstillingsplasser i Årvollveien. Selger er ikke kjent med at dette skal bli realisert og at ingen nye planer foreligger.

Kildeveien 35 - Påbygg, underbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202456106

Østreheimsveien 5 - Påbygg, fasadeendring og bruksendring
Saksnummer: 202456681

Årvollveien 28 - Bruksendring av kjeller - Fasadeendring - Terrengendring - Godkjenning av gjennomført tiltak
Saksnummer: 202309455

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:

301/86/718:
22.05.1962 - Dokumentnr: 5997 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:231

16.11.1923 - Dokumentnr: 912081 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

13.02.1961 - Dokumentnr: 1676 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

24.02.1961 - Dokumentnr: 2170 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

22.04.1961 - Dokumentnr: 4414 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.04.1961 - Dokumentnr: 4415 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.08.1961 - Dokumentnr: 9609 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.08.1961 - Dokumentnr: 9831 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.06.1977 - Dokumentnr: 13738 - Best om garasje/parkering

14.09.1923 - Dokumentnr: 900723 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:1

22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:574

22.05.1962 - Dokumentnr: 5996 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:719

22.05.1962 - Dokumentnr: 5997 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:718

22.05.1962 - Dokumentnr: 5998 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:717

22.05.1962 - Dokumentnr: 5999 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:716

22.05.1962 - Dokumentnr: 6000 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:715

22.05.1962 - Dokumentnr: 6001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:714

301/86/231:
22.05.1962 - Dokumentnr: 5997 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:231

16.11.1923 - Dokumentnr: 912081 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

13.02.1961 - Dokumentnr: 1676 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

24.02.1961 - Dokumentnr: 2170 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

22.04.1961 - Dokumentnr: 4414 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.04.1961 - Dokumentnr: 4415 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.08.1961 - Dokumentnr: 9609 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.08.1961 - Dokumentnr: 9831 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.06.1977 - Dokumentnr: 13738 - Best om garasje/parkering

14.09.1923 - Dokumentnr: 900723 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:1

22.05.1951 - Dokumentnr: 5691 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:574

22.05.1962 - Dokumentnr: 5996 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:719

22.05.1962 - Dokumentnr: 5997 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:718

22.05.1962 - Dokumentnr: 5998 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:717

22.05.1962 - Dokumentnr: 5999 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:86 Bnr:716

22.05.1962 - Dokumentnr: 6000 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:715

22.05.1962 - Dokumentnr: 6001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:714

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 100,-
Kommunale opplysninger kr. 1 995,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging m/fradrag stylist kr. 14 001,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 750,-

Samlet skal selger betale kr. 172 146,- 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. 3 625,-.

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 2. mai 2025

Megler

Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Årvollveien 34B

Årvollveien 34B

Nabolaget Årvoll - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	804 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	685 elever, 37 klasser	22 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.)	516 elever, 33 klasser	23 min 1.7 km
Bjerke videregående skole	464 elever	26 min 1.9 km
Kuben videregående skole		8 min

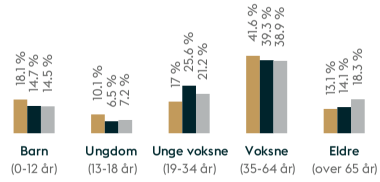
Offentlig transport

Stig	Linje 25, 31	2 min 0.1 km
Disen	Linje 11, 12, 18	24 min 1.9 km
Linderud	Linje 4, 5	25 min 1.9 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.9 km

Barnehager

Sletta barnehage (1-5 år)	53 barn	6 min 0.5 km
Kilden barnehage (1-5 år)	148 barn	6 min 0.5 km
Skauen barnehage (1-5 år)	18 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll	1 511	572
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Årvollparken ballbane	3 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	4 min
EVO Årvoll	3 min
Puls Bjerke	12 min

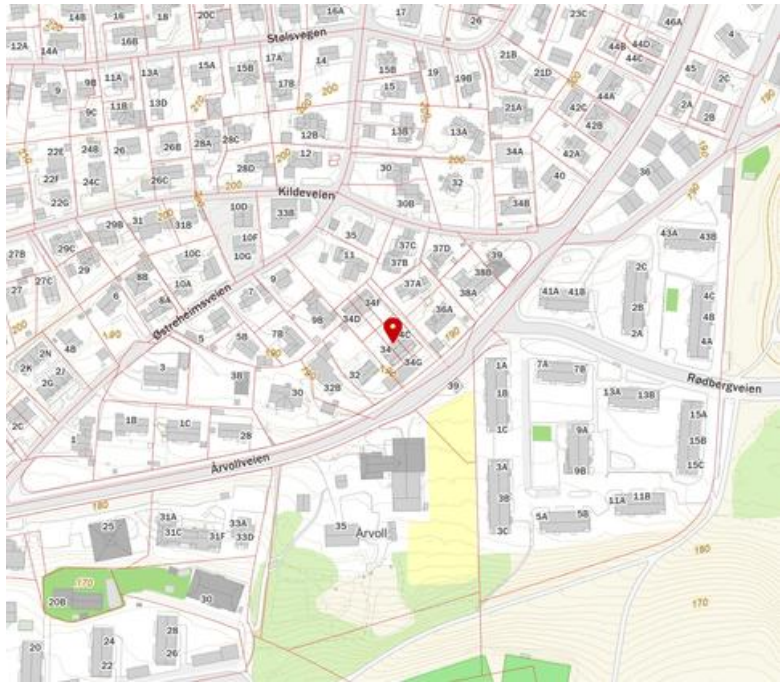
«Ligger ved markagrensen samtidig som det er raskt å komme seg til Oslo sentrum. Årvoll har alt en behøver.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Selveierrekkehus
Årvollveien 34B, 0590 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 718

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1218 **Referansenummer:** SV1955

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1962. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2014:
- Rørfornying av kloakk i hele rekken (Årvollveien 34).
- Utbedringer på utvendige bygningsdeler .
- Lekkasje på bad grunnet tett avløp og dårlig membran.

2015:
- Nytt tak lagt på hele rekken.
- Utbedringer av utvendige bygningsdeler.
- Badet ble pusset opp etter lekkasjeproblemer året før.
- Nytt kjøkken installert.
- Generell innvendig oppussing.

2018:
- Asfaltarbeider, nye rekkverk og utbedret belysning.

2019:
- Kjellerstuen ble pusset opp.

2020:
- Stuen i hovedetasjen ble oppgradert.

2022:
- Boligen ble bygget ut med en ny terrasse og utvidelse av første etasje.

Tidligere skader og utbedringer:
2014: Kloakkproblemer førte til rørfornying.
2014–2015: Vannlekkasje på bad som følge av tett avløp og mangelfull membran – førte til full oppgradering i 2015.
2015: Fuktutfordringer på loft rundt pipen, trolig på grunn av snøføyk – ble utbedret i forbindelse med takfornyelse samme år.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierrekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 17,7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med frostet glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.
Terrasse av trekonstruksjoner på ca. 21 m².

Selveierrekkehus bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser, tilbygget er understøttet med søyler av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, støpt plate på mark. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med A-takstoler av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malt panel og malte plater. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med laminat, 3-stavs parkett og vegg til vegg teppe. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

Kjeller: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 1,9€ m og målt i kjellerstuen til: 2,04 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektriske gulvvarme. Innredet med dobbelservant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør og dusj garnityr. Elektrisk sturt vifte.

Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, vaskekum og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speilskap m/lys. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierrekkehus

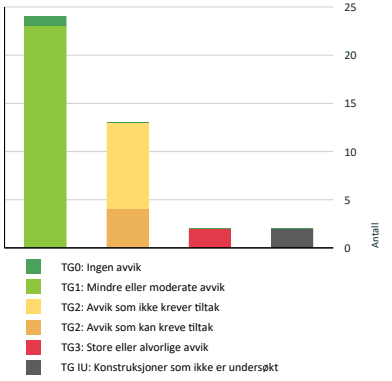
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

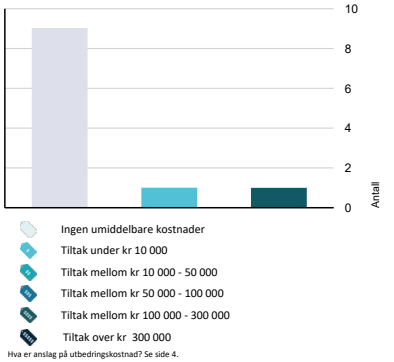
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierrekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrasse ved inngangsparti** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig trapp - kjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > og badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERREKKEHUS



Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg 1. etasje	Utbygging av 1. etasje med terrasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, undertak av panel. Saltak takform.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vil normalt kunne oppdages fuktskjolder i undertak av panel, det er vanskelig å si når dette har kommet. Det var ikke tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det registreres lengre avstand enn dagens standard på CC60 cm. Det antas at avstanden er kompensert med tykkere undertak/panel. Misfarging i noen takstoler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å overvåke loft hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vindu - kjeller

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med yale doorman.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 17,7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med frostet glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 101 cm.

TG 3 Terrasse ved inngangsparti

Terrasse av trekonstruksjoner på ca. 21 m².

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trekonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Selveierrekkehus bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser, tilbygget er understøttet med søyler av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, støpt plate på mark. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med A-takstoler av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje: Himlinger med malt panel og malte plater. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med laminat, 3-stavs parkett og vegg til vegg teppe. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte malte plater. Gulv med laminat og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kjeller: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 1,96 m og målt i kjellerstuen til: 2,04 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen og gang 2. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG KJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det har blitt foretatt fuktsøk i bunnsvill i utforet trevegg. Det er målt 6,3 (vektprosent) i bunnsvill. Hulltaking er foretatt ved bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler.

Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperren. Dampsprerren er mot varm side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dampsperren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

TG 2 Krypkjeller

Under tilbygget i 1. etasje er det etablert en krypkjeller. Etasjeskillet med trebjelkelag og utvendig kledd med sutaksplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjelleren fremstår som godt luftet. Anbefaler på generelt grunnlag plast over grunnen for å hindre avdamping til konstruksjonen. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner. Tette trinn mellom etasjene, trappeløp belagt med tepper. Rekkverk i trekonstruksjoner.

TG 3 Innvendig trapp - kjeller

Trapp i trekonstruksjoner. Tette trinn mellom etasjene, trappeløp belagt med tepper. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil. Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektriske gulvvarme. Innredet med dobbelservant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør og dusj garnityr. Elektrisk sturt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektriske gulvvarme.

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.



Hjelpesluk.



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med dobbelservant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør og dusj garnityr.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert feil oppbygging av vegg. Det er montert dampsperre på yttersiden av vegg på badet, direkte mot isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dampsperren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Himling med malte plater. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser. Innredet med klosett, vaskekum og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og speilskap m/lys. Naturlig avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > OG BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med benk av tre og Harvia ovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygningen/utførelsen på badstuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I eier sin eier tid. Usikkert hva som foreligger fra før 1999.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i eier sin eier tid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrensninger i besiktigelse som følge av begrenset tilgang, dette gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

TG 2 Terrengforhold

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

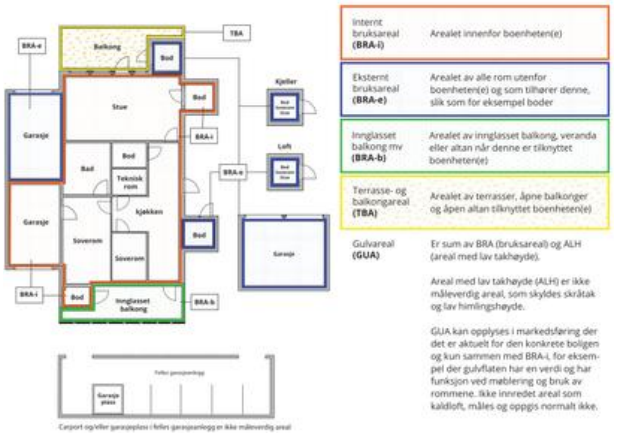
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveierrekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	48			48	18
1. etasje	64			64	21
Kjeller	42			42	
Garasje		17		17	
SUM	**154**	**17**			**39**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, 3 soverom, toalettrom, bad, og badstue		
1. etasje	Entré, soverom, spisestue, kjøkken, og stue		
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskerom, og bod		
Garasje		Garasje	

Kommentar

- En utebod under terrasse med gulvflate på ca. 13 m².
- En utebod under tilbygg på ca. 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierrekkehus	154	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Thomas Kjelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	718		0	171.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årvollveien 34B, 0590 OSLO

Hjemmelshaver
Anita Lien Hansen og Thomas Kjelsrud

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringssjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Årvollveien 34B, 0590 OSLO
Gnr 86 - Bnr 718
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SV1955

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Anita Lien	9578-5999-4-880598	2025-04-21 19:00:21
KJELSRUD, THOMAS	9578-5998-4-785117	2025-04-21 18:57:43

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
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0349/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årvollveien 34B, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Anita Lien Hansen, Thomas Kjelsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2014

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: 6559174
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015, utbedring 2. etg, Proff rørlegger AS. 2015, Bad 2. etg, rør-i-rør, fordelingsskap, avløp dusj, aut rørlegger Frogner Rør. 2021, Kjellerbad, Søstrene Amundsen AS/Bademiljø

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015, 2. etg bad membran, MEMBRAN-TEKNIKK AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NorAmPol flisleggere. Svendsen Glass

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2015 Årvollveien 34 A+B+C, Nordisk Boligpartner AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El. arbeid er gjort av faglærte og sikringsskap er byttet ut

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Grundstrøm & Olsen Elektro AS har oppgradert el i garasje. Lader kan kobles på der.

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: Avløp rørfornyet av TT-Teknikk i 2014 for rekken A+B+C

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023, Braatens Byggfornyelse AS, tilbygg første etasje med balkong. Snekkerarbeid med GU gips og 250mm isloasjon og nye vinduer. Ca 19kvm bygget ut. Søknad og godkjenning foreligger. Ytterligere dokumentasjon inkl spesifisering av alt arbeid ligger i Boligmappen.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet inngangsdør (til venstre) og byttet vinduer, ny gang med varmekabler 2014. Nytt bad i 2. etg 2014 (nevnt over). Nytt kjøkken 2015 (Elen Møbelstudio AS). Utomhus utbedringer (asfalt, rekkverk, belysning), September, 2018. Oppussing kjellerstue, August, 2019. I tillegg er pipe lagt i stålrør og ny peis er installert. Peis i kjeller er revet. ROMERIKE PIPE SERVICE AS, 2020

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført. Fagperson kontaktet, ble ikke anbefalt tiltak da målingene kun var over nedre grense i perioder.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekasje på avløp i gammelt bad (2014). Ble inspisert av Riis Consult AS og senere ble hele bad revet og bygget på nytt, inkl rør og membran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men da pipen er eldre har dette nå blitt lagt i stålrør etter anbefaling fra Feiervesenet

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

Eventuell kommentar: Tak nytt av 2015

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?
Ja

Beskriv: Var et problem for A+B+C da vi overtok boligen, men ble utbedret via rørfornying av TT-Teknikk pr 2014. Ingen problemer etter dette.

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

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe (2024). Jevnlig service.

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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

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: 20-0349/24

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ÅRVOLLVEIEN 34B

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510300
1342

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 718

Vi viser til bestilling av 20250423 for ÅRVOLLVEIEN 34B.

GNR. 86 BNR. 718

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.05.1962.

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

172 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

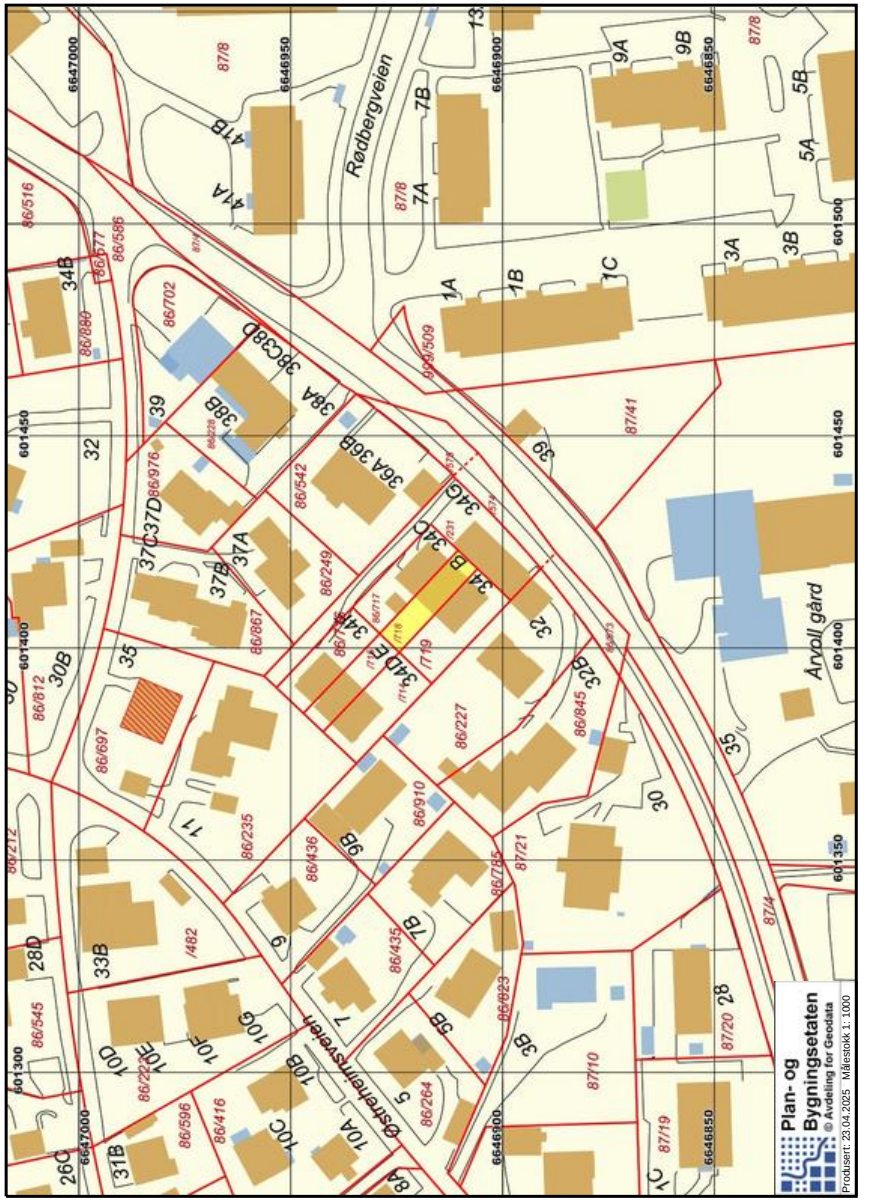
Kristin Tveit
Enhetsleder

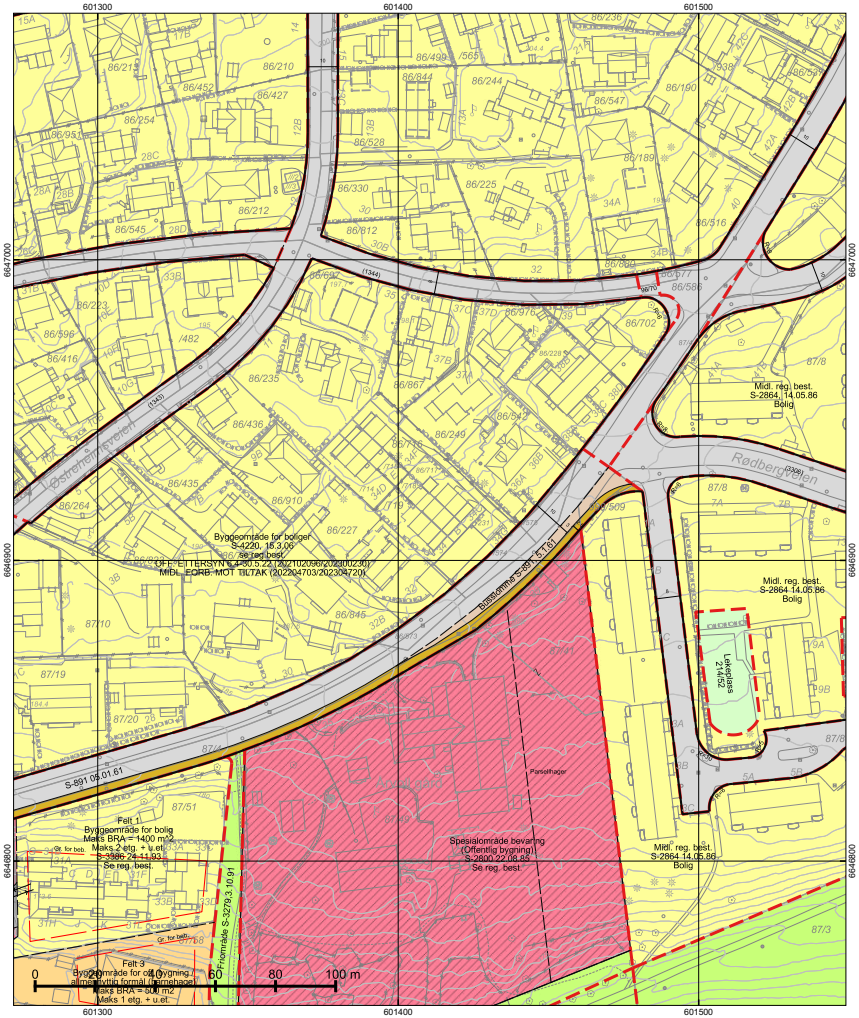
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

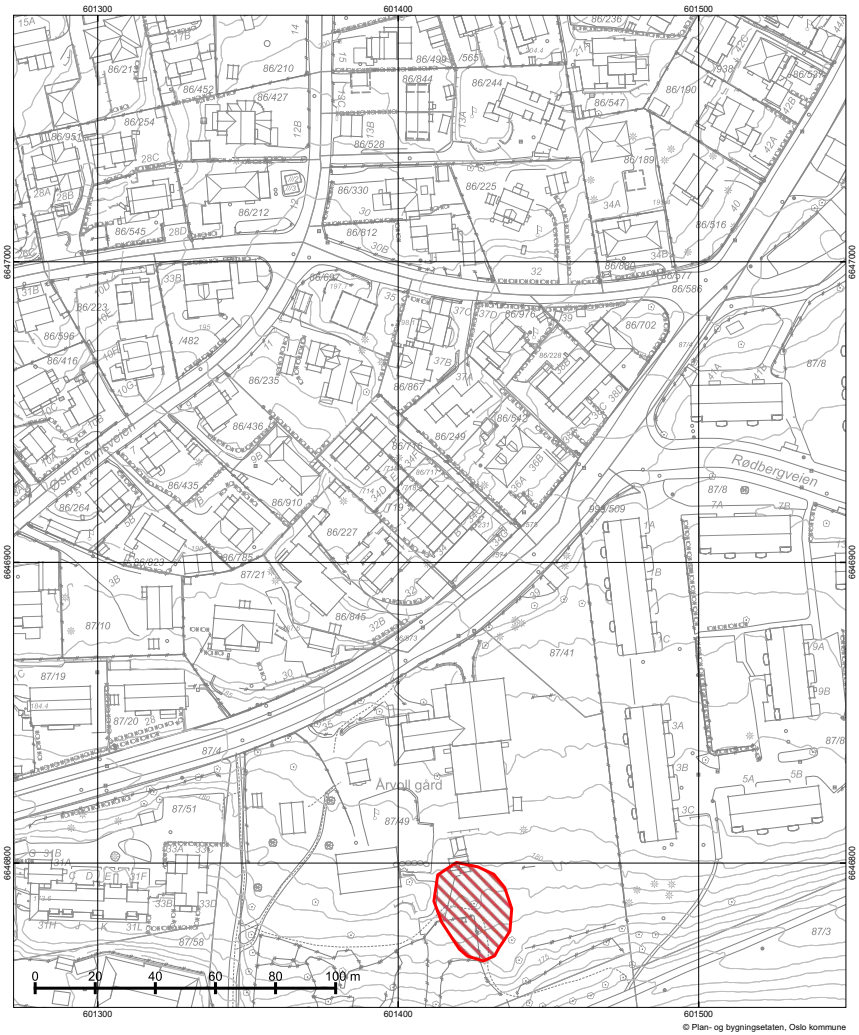
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141595/ 86510300
Deres ref.: 198862
Adresse: ÅRVOLLVEIEN 34B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/718

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

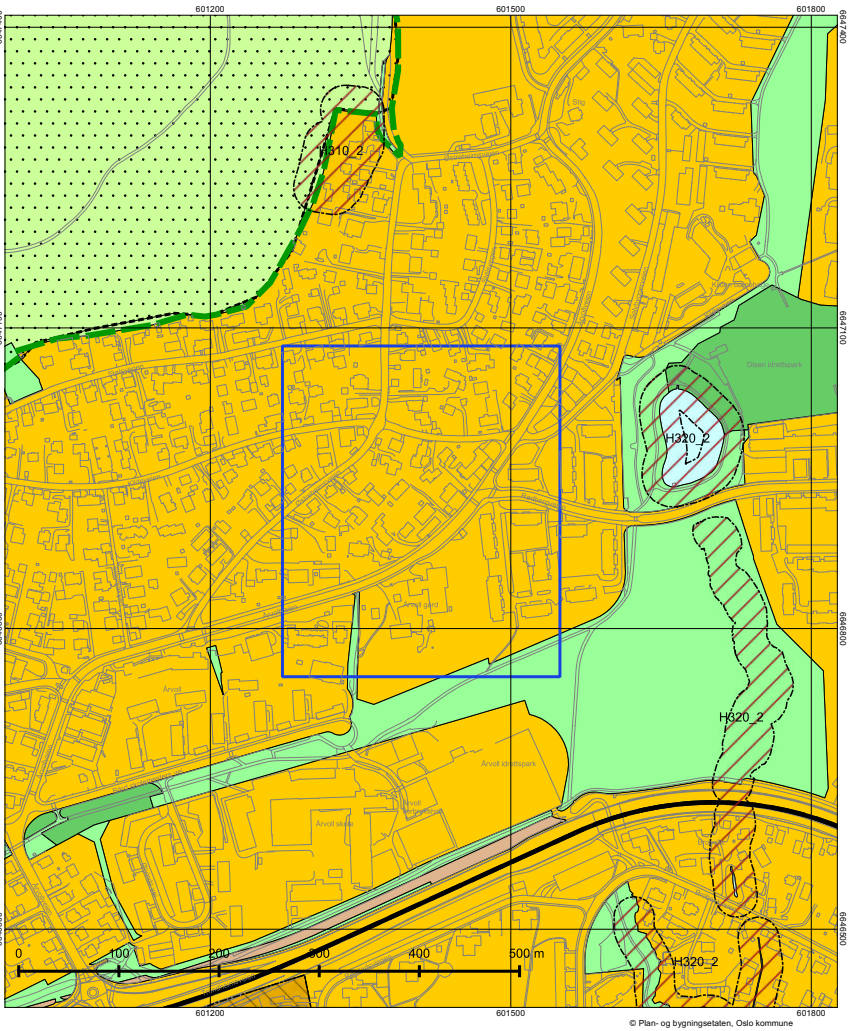
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141595/ 86510300
Deres ref.: 198862
Adresse: ÅRVOLLVEIEN 34B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/718

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: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141595/86510300
Deres ref.: 198862

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

Utskriftsdato: 29.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 29.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-86/718 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Årvollveien 34B 0590 OSLO
Fakturamottaker:	Kjelsrud Thomas Årvollveien 34 B 0590 OSLO
Eiernavn:	Kjelsrud Thomas

Kommunale avgifter	NOK 21 658,32
Eiendomsskatt	NOK 3 087,00
Totalt	NOK 24 745,32

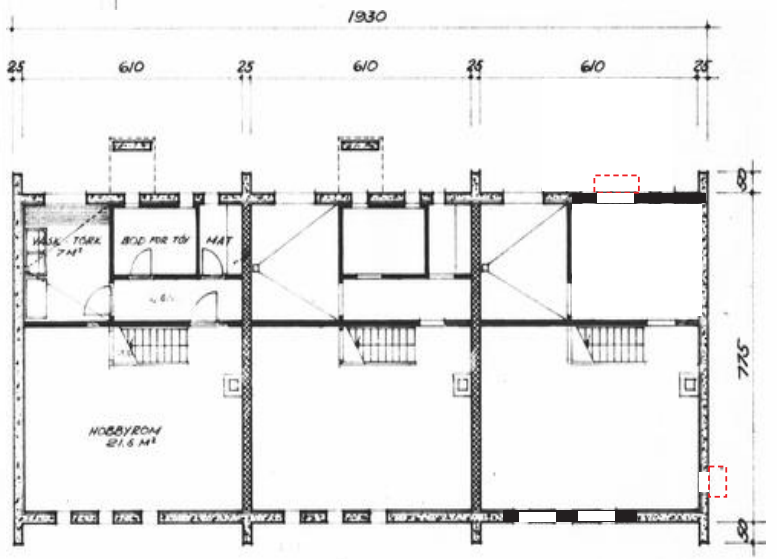
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**6 182,35**	**0,00**	2504000102661802 2	11554822	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**6 182,35**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

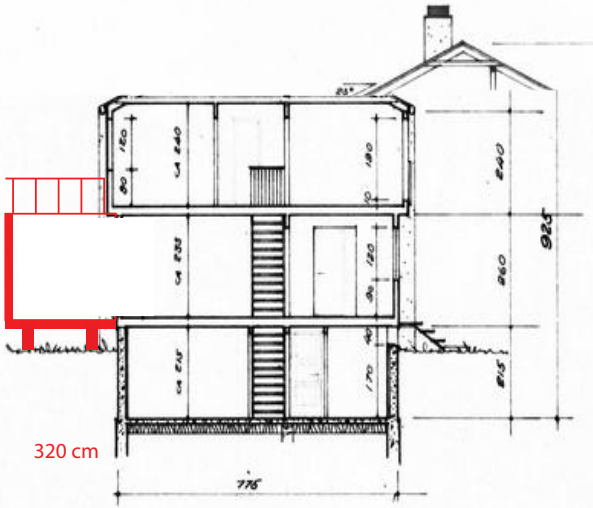
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	3 087,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	5 825,04
Vann- og avløpsgebyr	15 590,28
Totale avgifter	**24 745,32**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



PLAN AV KJELLER



SNITT

REVIDERT 31.10.62 K.

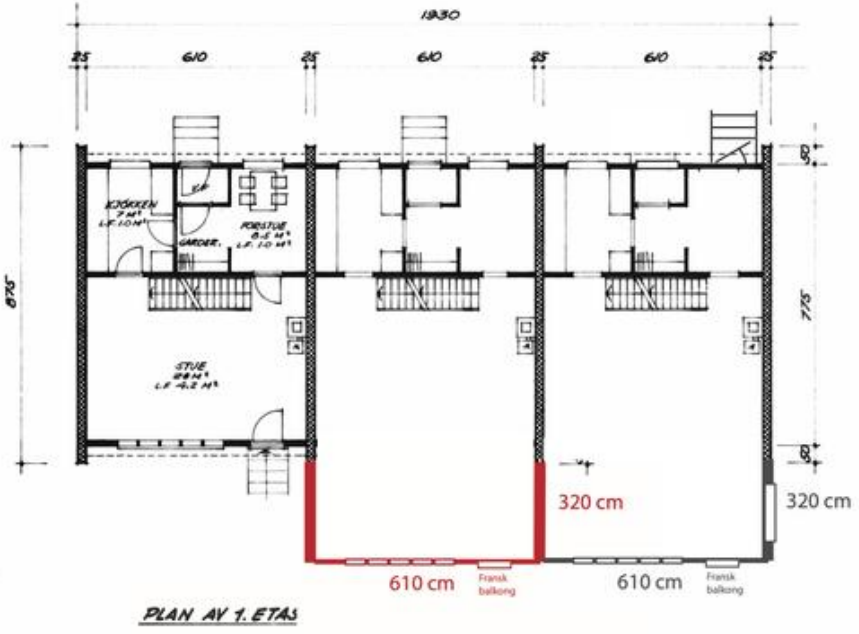
Entreprenørbygg

2 REKKEHUS Å 3 LEILIGHETER PÅ GN

PLAN AV KJELLER OG SNITT

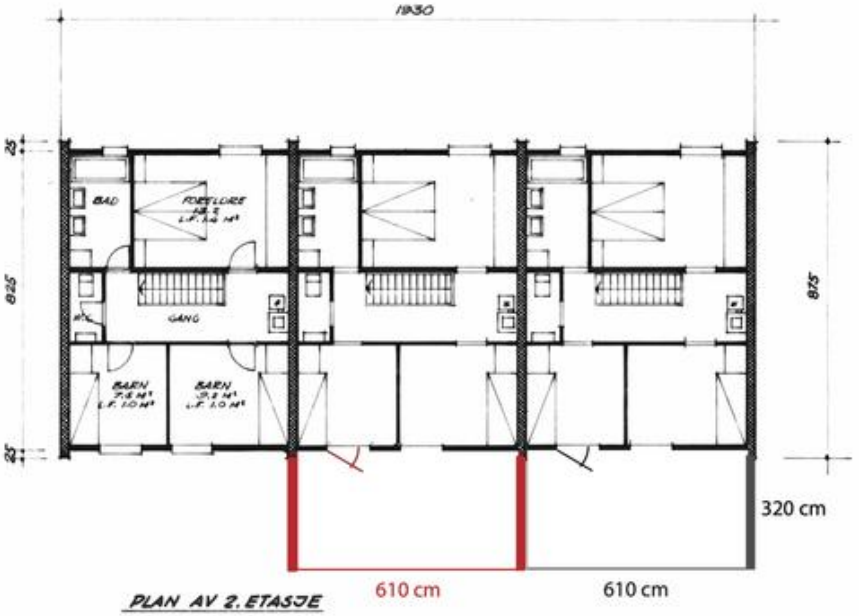
MÅLESTOKK 1:100

19.1.61 K



PLAN AV 1. ETAS

1. etg

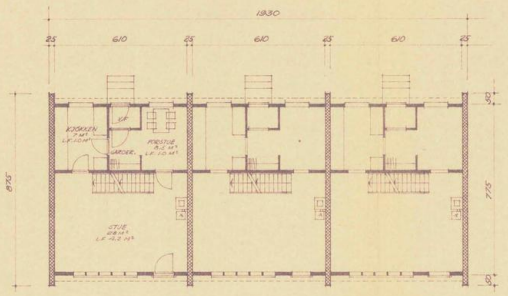


PLAN AV 2. ETASJE

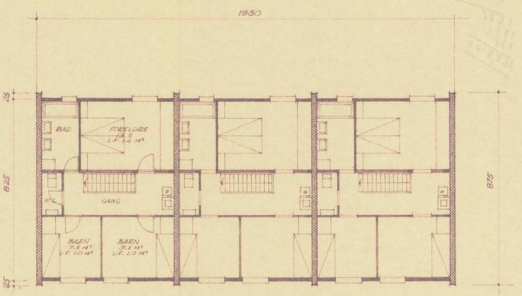
2. etg

REVIDERT 31.10.62 KG

ipr. 19 blnr 05	Entreprenørbygg 2 REKKEHUS Å 5 LEILIGHETER PÅ GNR. 86 BNR. 231, ÅSVOLLVN. 34	
	PLAN AV 1. ETASJE OG 2. ETASJE MÅLESTOKK = 1:100 KG. 1. 61 KG	ARKITEKT M.N.A.L. KNUT E. NORRVAL SANDAKERVN. 67 E OSLO TLF. 21.29.65.



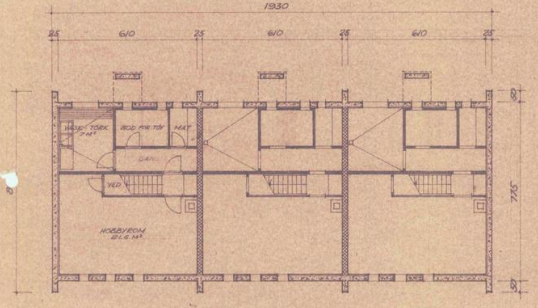
PLAN AV 1. ETASJE



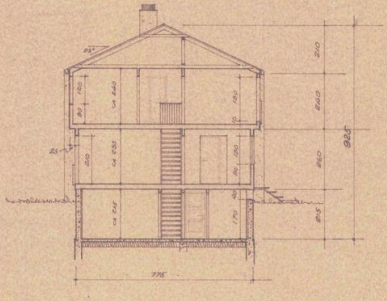
PLAN AV 2. ETASJE

2

jnr. 19	blnr 05	Entreprenørbygg 2 REKKEHUS Å 3 LEILIGHETER PÅ GNR. 86 BNR. 231 ÅKOLLVN. 34 PLAN AV 1. ETASJE OG 2. ETASJE MÅLESTOKK = 1:100 19.1.61/KJ ARKITEKT M.N.A.L. KNUT E. NORRVALL SANDAKERVN. 67 B OSLO TLF. 21.29.63.



PLAN AV KJELLER



SNITT

4

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 APR 1961

jnr. 19	blnr 06	Entreprenørbygg 2 REKKEHUS Å 3 LEILIGHETER PÅ GNR. 86 BNR. 231 ÅKOLLVN. 34 PLAN AV KJELLER OG SNITT MÅLESTOKK = 1:100 19.1.61/KJ ARKITEKT M.N.A.L. KNUT E. NORRVALL SANDAKERVN. 67 B OSLO TLF. 21.29.63.

Arbeidssted: 86/231 Hus A Arvollveien 34 a.

Journalnr. 61/143

Innlevert 20/1-61

Tegn. nr. 1-2-3.

Arbeidets art: Rekkehus.

Bygningens art:

Byggherre: Entreprenörbygg, Nordlysveien 2, Grefsen.

Byggemelder: Arkitekt Knut E. Norrwall, Gandskerveien 67 o.

Ansvarshavende: Ing. Rolf Holm

X 18/4-61

A 22/4-61

Byggetillatelse 16/5-61

Byggetillatelse

A

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillax påvist	Gravetillatelse
Byplankons.	X	8/3 forbeh. 4.4.		Dato 7/4-61	N.nr. 1104		
Helseråd					Ber. 13/4-61	X B	V 25/4-61
Brannvesen				Dato	N.nr.	V c.2 4/1	14.2.61
V. & k. v.					Ber.	C2	
				Dato	N.nr.	X D V 20/4 61	
					Ber.	E	
				Dato	N.nr.	F	
Grunnkirg	CFL	28/1-74			Ber.	X G V	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	H	
Byg.råd					Ber.	I	
				Dato	N.nr.	J	
					Ber.	K	

FERDIGKONTROLL

Puss- og isoreglegitillatelse

Renker Bestelse

Ferdighet. 15/11-62

Frist mangler 21/11-62, 18/9-63

28/4-63

Mangler rettet Forutsetter utbetalt 11/5-62

Pipeattest	10/61	V
Gassattest	11/	V
Vannattest	/62	V
Hageattest		
Sykingsattest	Febr	V
Heisattest		
Film		

Ferdigattest

A — ansvarsrett innvilget. B — arbeidstillatelse, C — veisak, D — riegl. arkl., E — konstr., F — ventilasjonsanl., G — kor. tegn. H-K — diverse.

Sun & Sønner-I Oslo Nr. 10 950 5000 6-60. IX.

Oslo Byggingskontroll.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

THOMAS KJELSRUD
ÅRVOLLVEIEN 34 B
0590 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.04.2024
	202116557 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen	

Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 34B	Eiendom:	86/718/0/0
Tiltakshaver:	THOMAS KJELSRUD	Søker:	THOMAS KJELSRUD
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Årvollveien 34 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 06.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116557			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/13
Plan kjeller og snitt			1/14
Plan 1 og 2 etasje			1/15
Fasader			1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

Oda Svingen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker ytre by nord

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

92 69 42 42

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 20-0349/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Årvollveien 34B 0590 OSLO

Betegnelse: Gnr 86, bnr 718 (ideell andel 1/1) / Gnr 86, bnr 231 (ideell andel 1/6) 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