
Åslandhellinga 208B, 1274 OSLO



PROPR.NO

Selger

Baghdad Hibout
48405035

Prisantydning

4 150 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 301 Gnr. 176 Bnr. 114 Snr. 36

Unik mulighet | Oppussingsobjekt | Her kan du skape ditt drømmehjem | Mulighet for 4 soverom og 2 badrom

PRISANTYDNING

kr 4 150 000 kr

FELLESKOST/MND

kr 3 700 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)

111kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)

4kvm

ANTALL SOVEROM

4

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIEFORM

Selveier

TOMTEAREAL

20 685kvm

EIET TOMT

Ja

BYGGEÅR

1997



Velkommen! Her får du en sjelden mulighet. Skap ditt drømmehjem. Du kan tilpasse boligen etter egne ønsker og behov, med mulighet for 2 nye moderne badерom, nytt moderne kjøkken, nytt praktisk vaskерom, 4 nyoppussede soverom og stue.



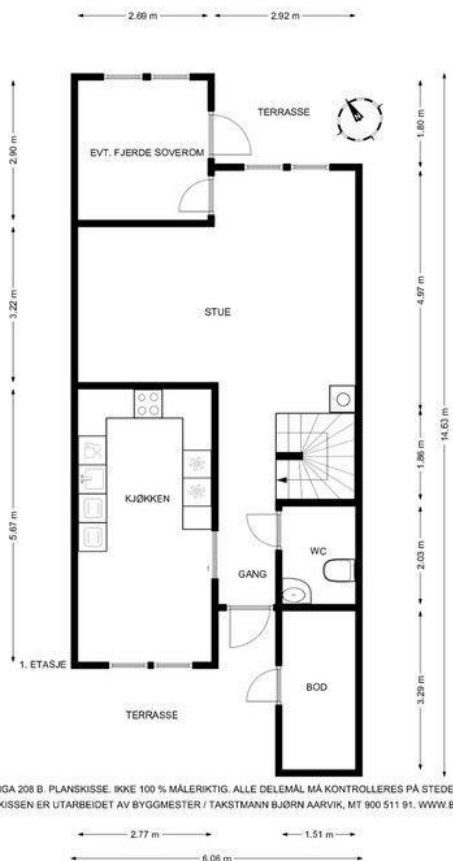
Enderekkehuset har flere uteplasser som barn og voksne kan benytte seg av.



Enderekkehuset har flere uteplasser som barn og voksne kan benytte seg av.



Enderekkehuset har flere uteplasser som barn og voksne kan benytte seg av. Terrassene på fremside og bakside er målt til ca 25 kvm.



Plantegning 1. etasje. - Kjøper kan velge åpen kjøkken-/stueløsning i stedet for eget kjøkken hvis det er ønskelig. - Kjøper kan velge bort det fjerde soverommet i første etasje hvis ønskelig og la arealet være åpent mot stuen. Se arbeidsbeskrivelse.



Innerst til høyre vises kjøkken som er revet og klargjort for oppussing. Man kan ha en vegg mellom kjøkken stuen, eller ha en åpen kjøkken-/stueløsning. Bildet viser også stuen der oppussingsmaterialene er plassert, som kan innredes etter ønske og behov.



Kjøkken må totaloppusses. Illustrasjonsbilde viser hvordan et stort og moderne kjøkken kan se ut med Epoq kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Elkjøp. Kjøper kan velge andre farger, produkter og kjøkkeninnredning. Se arbeidsbeskrivelse.



Kjøkken må totaloppusses. Illustrasjonsbilde viser hvordan et stort og moderne kjøkken kan se ut med Epoq kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Elkjøp. Kjøper kan velge andre farger, produkter og kjøkkeninnredning. Se arbeidsbeskrivelse.



Kjøkken må totaloppusses. Illustrasjonsbilde viser hvordan et stort og moderne kjøkken kan se ut med Epoq kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Elkjøp. Kjøper kan velge andre farger, produkter og kjøkkeninnredning. Se arbeidsbeskrivelse.



Entre og wc-rom må totaloppsusses. Mulighet for å utvide wc-rom til et stort baderom ved behov. Boligen vil da få et bad i 1. etg og et bad i 2. etg.



Entre må totaloppusses. Illustrasjonsbilde viser hvordan entre kan se ut når den er ferdig pusset opp. Kjøper kan velge andre farger, planløsninger, materialer og produkter enn det som er vist på bildet. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Entre og wc-rom ved siden av må totaloppsusses. Mulighet for å utvide wc-rom til et stort baderom ved behov. Boligen vil da få et bad i 1. etg og et bad i 2. etg. Eier har kjøpt inn masse materialer for oppussing av boligen, se liste i salgsoppgaven.



Illustrasjonsbilde viser hvordan entre kan se ut når den er ferdig pusset opp, der wc-rom er utvidet til et badrom. Kjøper kan velge andre planløsninger, materialer og produkter enn det bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Illustrasjonsbilde viser hvordan deler av badet i 1. etg, entre og døråpning til kjøkken kan se ut når det er ferdig pusset opp. Boligen vil da få et bad i 1. etg (hvis wc-rom utvides) og et større bad i 2. etg. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Illustrasjonsbilde viser hvordan badet i 1. etg kan se ut hvis wc-rom utvides til baderom. Man kan velge andre fliser, produkter og planløsning enn bildet viser. Boligen vil da få et bad i 1. etg og et større bad i 2. etg. Se arbeidsbeskrivelse.

Illustrasjonsbilde viser hvordan badet i 1. etg kan se ut hvis wc-rom utvides til baderom. Man kan velge andre fliser, produkter og planløsning enn bildet viser. Boligen vil da få et bad i 1. etg og et større bad i 2. etg. Se arbeidsbeskrivelse.



Stuen må pusses opp. Det er mulighet for å etablere et fjerde soverom i venstre hjørnet av stuedelen. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner. Eier har kjøpt inn masse materialer for oppussing av boligen.



Stuen må pusses opp. Innerst til høyre vises kjøkken som er klargjort for oppussing. Man kan ha en vegg mellom kjøkken og stuen, eller ha en åpen kjøkken-/stueløsning. Se arbeidsbeskrivelse. Eier har kjøpt inn masse materialer for oppussing av boligen.



Illustrasjonsbilde viser hvordan stuen med et fjerde soverom kan se ut når den er ferdig pusset opp. Man kan velge andre planløsninger, farger, materialer og produkter enn det som er vist på bildet. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Illustrasjonsbilde viser hvordan stuen kan se ut når den er ferdig pusset opp. Man kan velge andre planløsninger, farger, materialer og produkter enn det som er vist på bildet. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



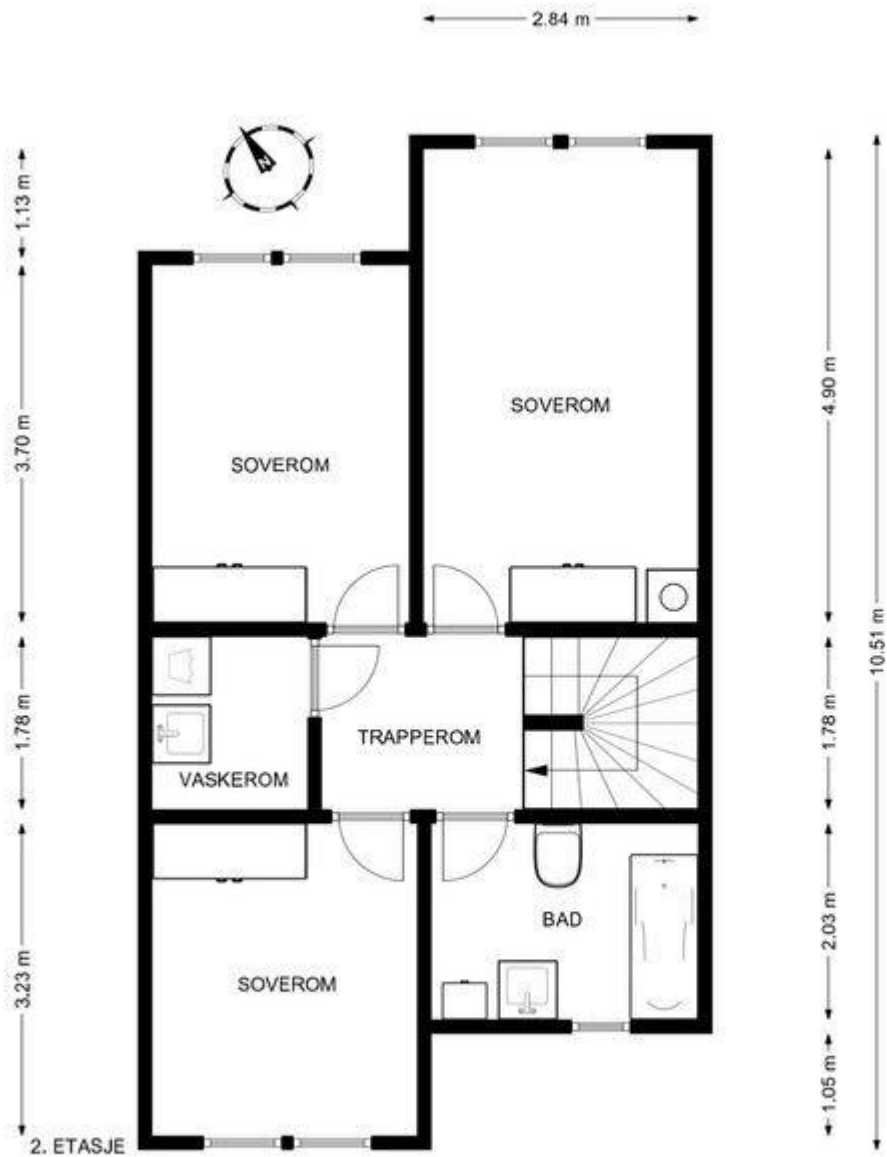
Illustrasjonsbilde viser hvordan stuen med et fjerde soverom kan se ut når den er ferdig pusset opp. Man kan velge andre planløsninger, farger, materialer og produkter enn det som er vist på bildet. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Illustrasjonsbilde viser hvordan det fjerde soverommet kan se ut hvis den blir etablert i venstre hjørne av stuedelen. Det vil bli totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger, materialer og planløsning enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse.



Illustrasjonsbilde viser hvordan det fjerde soverommet kan se ut hvis den blir etablert i venstre hjørne av stuedelen. Det vil bli totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger, materialer og planløsning enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse.



ÅSLANDHELLINGA 208 B. PLANSKISSE. IKKE 100 % MÅLERIKTIG. ALLE DELEMÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET VED F.EKS MØBLERING. DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER / TAKSTMANN BJØRN AARVIK, MT 900 511 91. WWW.BJORNAARVIK.NO



Plantegning 2. etg.



Baderom til venstre og soverom 1 til høyre er klargjort for oppussing. Riving av gamle veggfliser og gulvfliser/støpemasse på bad er utført. Veggplater og takplater på soverom er fjernet og klargjort for gipsplater. Eier har kjøpt inn masse materialer.



Illustrasjonsbilde viser hvordan et moderne bad i 2. etg kan se ut når det er ferdig pusset opp. Man kan velge andre fliser, produkter og baderomsinnredning enn det som er vist. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Illustrasjonsbilde viser hvordan et moderne bad i 2. etg kan se ut når det er ferdig pusset opp. Man kan velge andre fliser, produkter og baderomsinnredning enn det som er vist. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Illustrasjonsbilde viser hvordan gangen i 2. etg kan se ut når den er ferdig pusset opp. Man kan velge andre farger, materialer og produkter enn det som er vist på bildet. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Vaskerommet i 2. etg må pusses opp. Eier har kjøpt inn masse oppussingsmaterialer, se salgsoppgaven.



Illustrasjonsbildet viser hvordan vaskerommet kan se ut når det er ferdig pusset opp. Man kan velge andre materialer, produkter og innredning enn det som er vist. Se arbeidsbeskrivelser.



Soverom 1. Illustrasjonsbilde viser hvordan soverom 1 kan se ut når den er ferdig pusset opp. Det er mulighet for totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger og materialer enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Soverom 1. Illustrasjonsbilde viser hvordan soverom 1 kan se ut når den er ferdig pusset opp. Det er mulighet for totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger og materialer enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



Soverom 2. Illustrasjonsbilde viser hvordan soverom 2 kan se ut når den er ferdig pusset opp. Det er mulighet for totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger og materialer enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



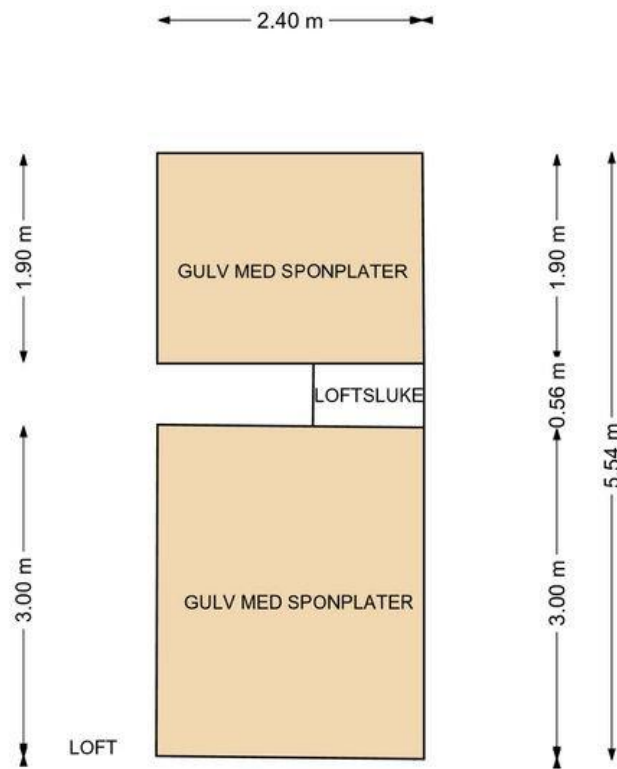
Soverom 2. Illustrasjonsbilde viser hvordan soverom 2 kan se ut når den er ferdig pusset opp. Det er mulighet for totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger og materialer enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



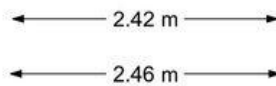
Soverom 3. Illustrasjonsbilde viser hvordan soverom 3 kan se ut når den er ferdig pusset opp. Det er mulighet for totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger og materialer enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



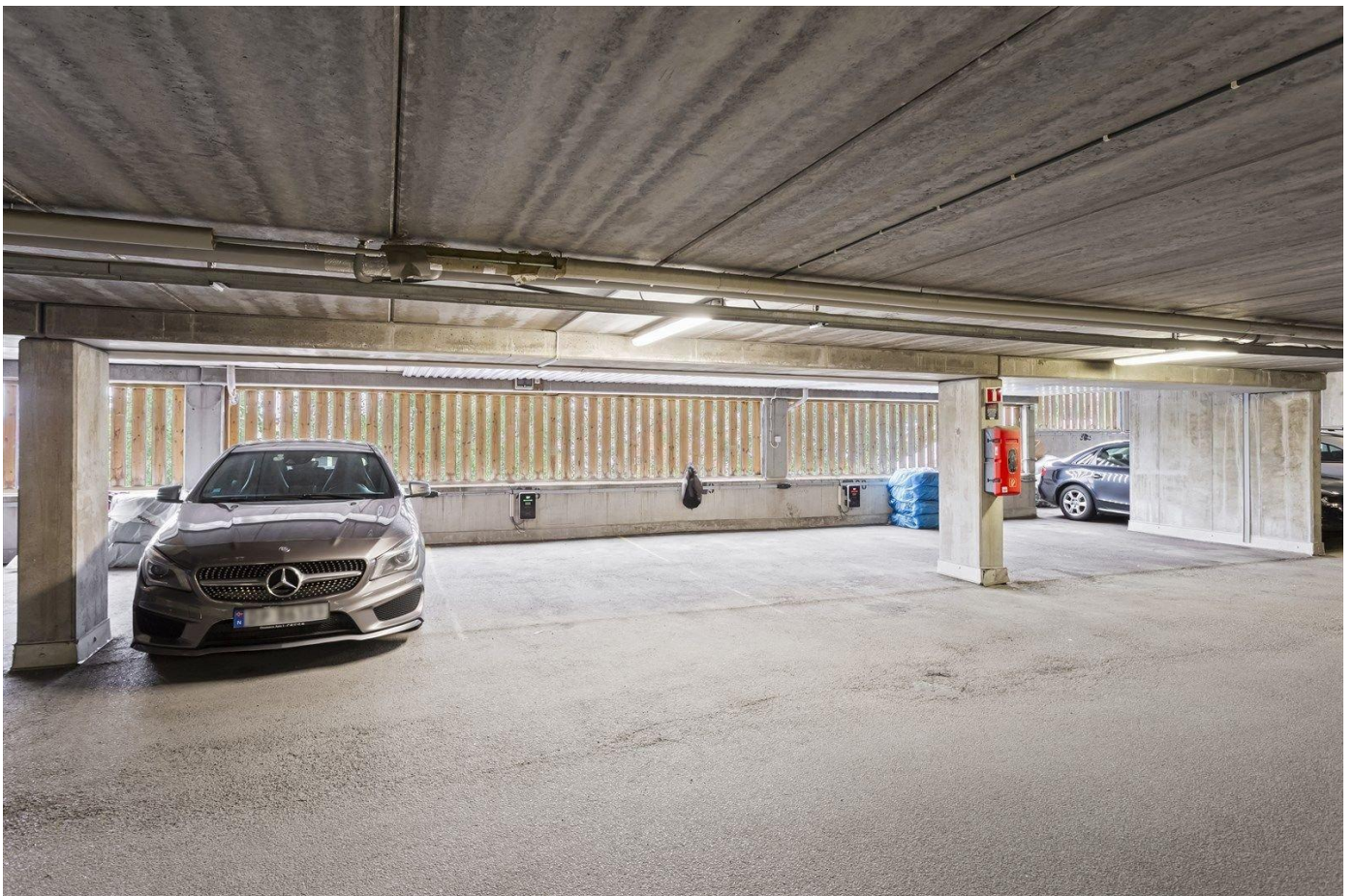
Soverom 3. Illustrasjonsbilde viser hvordan soverom 3 kan se ut når den er ferdig pusset opp. Det er mulighet for totalt 4 soverom i boligen. Man kan velge andre farger og materialer enn bildet viser. Se arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner.



ÅSLANDHELLINGA 208 B. PLANSKISSE. IKKE 100 % MÅLERIKTIG. IKKE MÅLEVERDIG AREAL. AREAL MED LAV HIMLINGSHØYDE ALH 12 M2
DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER / TAKSTMANN BJØRN AARVIK, MT 900 511 91. WWW.BJORNAARVIK.NO



Plantegning Loft. Loft kan brukes til oppbevaring og lager.



Med boligen følger det med en parkeringsplass i garasjen. Infrastruktur er ferdigutbygget for elbilladere i garasjen. Styret skal kontaktes for bestilling av elbilladere til egen parkeringsplass.



En av flere lekeplasser i sameiet. Denne lekeplassen er rett ved boligen.



En kort sykkeltur unna ligger Hvervenbukta, en av Oslos mest populære badestrender. Her kan du nyte sol og sjø, eller ta turen innom den hyggelige kafeen Anne på Landet.

Om boligen

Enderekkehus med stort potensial - totaloppussingsobjekt!

Her får du en sjelden mulighet til å forme din egen bolig helt etter egne ønsker og behov, med mulighet for 2 nye moderne badrom, nytt stort moderne kjøkken, nytt praktisk vaskerom, og nye soverom og stue med flere sittegrupper. Boligen har også egen garasje plass med mulighet for å etablere elbillader.

Boligen er klar for oppussing, det meste av grovarbeidet er gjort, som for eksempel riving av gamle veggfliser og gulvfliser/støpemasse på bad., samt riving av gammel kjøkkeninnredning osv.

Det følger med masse oppussingsmaterialer som er klargjort i boligen for å brukes til å utføre oppussingen. Se fullstendig liste med oppussingsmaterialer i salgsoppgaven.

Har du sett på andre boliger som føles vel brukte, og som ikke oppfyller dine ønsker om nytt og moderne kjøkken, nye og moderne badrom, nytt og praktisk vaskerom eller riktige farger på vegger og tak i stuen og soverom også videre?

Ønsker du en bolig som er totaloppusset innvendig og som er tilpasset akkurat deg og din familie?

Erfaring viser at når man får være med å ta valg tidlig i oppussingsprosessen, blir resultatet et hjem som virkelig oppfyller egne ønsker og behov. Dette gir en helt annen tilfredshet enn å kjøpe en bolig som er brukt eller pusset opp etter noen andres ønsker og preferanser.

Som kjøper kan du påvirke alt fra planløsning og materialvalg til farger og innredning – og dermed skape et hjem som føles riktig fra første stund. Nå har du muligheten til å få et enderekkehus som skal gjennomgå full oppussing innvendig, der du selv får bestemme alle viktige detaljer.

Dersom du ønsker å kjøpe boligen og gjennomføre

totaloppussingen selv, er prisantydning kr 4 150 000. Du får full frihet til å styre oppussingen videre etter egne ønsker, tempo og budsjett.

Dersom du ønsker å kjøpe boligen med inkludert totaloppussing innvendig i kjøpesummen, så er det også mulig. Prisantydning blir da kr 5 500 000. Les mer om dette lenger ned i annonseteksten. Det er ingen skjulte kostnader.

Det er også mulig å kjøpe boligen med totaloppussing innvendig inkludert i kjøpesummen

Det er utarbeidet en fullstendig arbeidsbeskrivelse med tilhørende spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig, se vedlagt salgsoppgave.

Alle materialer, produkter, kjøkkeninnredning, hvitevarer, baderomsinnredning, innredning til vaskerom og arbeid er inkludert i ovennevnte prisantydning på kr 5 500 000, slik som oppgitt i arbeidsbeskrivelsen. Det er ingen skjulte kostnader.

Dine valgmuligheter hvis du kjøper boligen med totaloppussing innvendig inkludert i kjøpesummen

Se illustrasjonsbildene i annonsen og flere bilder i arbeidsbeskrivelsen vedlagt salgsoppgaven som viser hvordan boligen kan se ut når den er ferdig totaloppusset. Kjøper kan velge andre løsninger, materialer, produkter og innredninger enn det som er vist på bildene, mer om dette nedenfor.

Arbeidsbeskrivelsen med tilhørende spesifikasjoner inneholder alt som trengs av materialer, produkter, kjøkkeninnredning, hvitevarer, badersinnredning og innredning til vaskerom for å få en totaloppusset bolig innvendig. Dette og selve arbeidet som kreves for å gjennomføre totaloppussingen, er som nevnt inkludert i prisantydning på kr 5 500 000.

Som kjøper har du likevel mulighet til å kunne velge andre materialer, produkter, innredninger og løsninger innenfor de rammene som er oppgitt i nevnte arbeidsbeskrivelse.

Dine valgmuligheter omfatter blant annet:

- Planløsning og rominndeling
- Kjøkkeninnredning
- Hvitevarer
- Baderoms møbler og innredning til to bad
- Innredning til vaskerom
- Fliser på begge badene og vaskerom
- Farger på alle vegger og tak
- Farge på trapp
- Laminatgulv eller parkettgulv
- Innerdører og karm
- Karmlister til dører og vinduer
- Taklister og gulvlister
- Belysning og stemning

Alle disse valgmulighetene er omtalt i arbeidsbeskrivelsen for totaloppussing av boligen innvendig, se vedlegg.

Alle materialer, produkter, kjøkkeninnredning, hvitevarer, badersinnredning, innredning til vaskerom og alt arbeid beskrevet i arbeidsbeskrivelsen er som nevnt inkludert i ovennevnte prisantydning på kr 5 500 000.

Som kjøper får du samtidig fleksibilitet til å velge andre løsninger dersom du ønsker det. Velger du materialer eller produkter som er mer kostbare enn de som er inkludert, tilkommer merkostnaden. Velger du rimeligere alternativer, refunderes prisdifferansen til deg.

Disse valgmulighetene gir deg friheten til å skape et hjem som er basert på dine ønsker, livsstil og behov.

Har du spørsmål, er det bare å ta kontakt. Meld deg gjerne på visning søndag 14. desember, eller avtal en privat visning.

Beliggenhet

Velkommen til Åslandhellinga 208B!

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde på Bjørndal i Oslo kommune, og har nærhet til skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fritid og idrett:

Bjørndal har en aktiv sportsforening og en flott idrettspark med flere fotballbaner (kunstgress, gress og grus), tennisbaner, cricketpitch, basket, kulestøt, lengdehopp og sandvolleyball. Vinterstid er det lysløype/rundløype på ca. 2 km i idrettsparken, og to områder for skilek. Boligen ligger også i umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Grønliåsen og Østmarka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

For den mer aktive finner man også godt etablerte idrettsklubber, treningssentre, golfbane ved Grønmo med sine 18 hull, Leirskallen slalåmbakke og trivelige Lofsrud Gård og rideklubb. Kort vei til badevannet Stensrudtjern. Nærhet til Oslofjorden med lokale badestrender, som populære Ingierstrand og Hvervenbukta. Flotte rekreasjons- og turmuligheter i Østmarka med et mangfold av løypenett og hyggelige turisthytter med sesongåpne kaféer (eksempelvis Skullerudstua). Fra området er det også en kort kjøretur til Oslofjorden og Hvervenbukta med idylliske badeplasser. En liten sykkelturna ligger Stensrudtjern hvor det er anlagt badeplass med sandstrand og grillplass.

Varehandel og sentre - offetnlig transport

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 (post i butikk) eller Coop Extra. Bjørndal senter har apotek, gatekjøkken, legesenter, frisør og matbutikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Mortensrud Torg og Senter Syd Mortensrud som innehar et bredt utvalg. Det er også kort vei til Lambertseter senter, Sæter Torg og Oslo sentrum.

Gangavstand til bussholdeplass og kort busstur/ kjøretur til Senter Syd/ Mortensrud Torg som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner man T bane, lokale busser, flybuss og ekspressbuss til og fra Oslo Sentrum. Buss fra Bjørndal korresponderer også med tog fra Hauketo stasjon. T banen fra Mortensrud bruker ca. 25 min til sentrum og ekspressbussen bruker ca. 30 min. Tog fra Hauketo bruker ca. 10 min. Med bil fra Bjørndal tar det ca. 8 min til Mortensrud, ca. 13 min til Hvervenbukta, ca. 11 min til Lambertseter, ca. 19 min til Oslo S og ca. 45 min til Oslo lufthavn. For ytterligere informasjon om nærområdet, se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
103 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

115 740 kr (Omkostninger totalt)

4 265 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)

545 kr (Panterrett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en retts hjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.



Oppgjør


Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Åslandhellinga 208 B, 1274 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 176, bnr. 114, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 10836-1404

Referansenummer: UY1207

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Mindre god tilstand. Rehabiliteringsprosjekt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

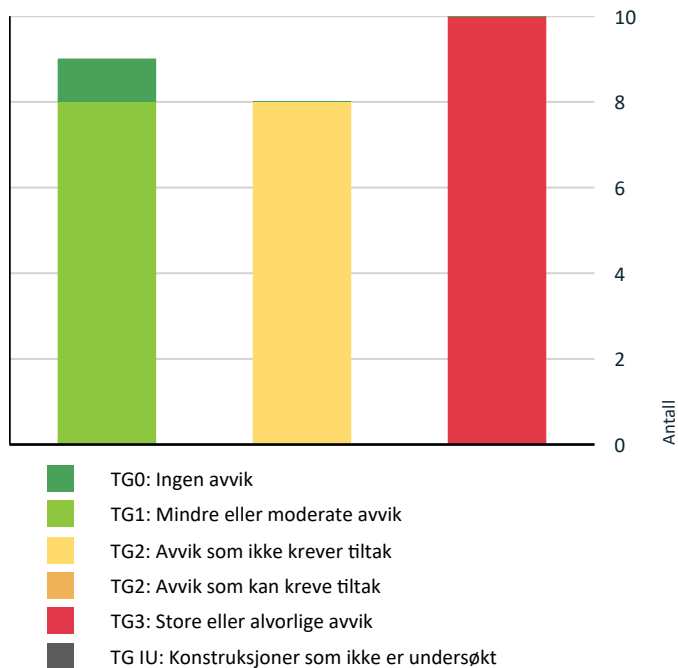
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

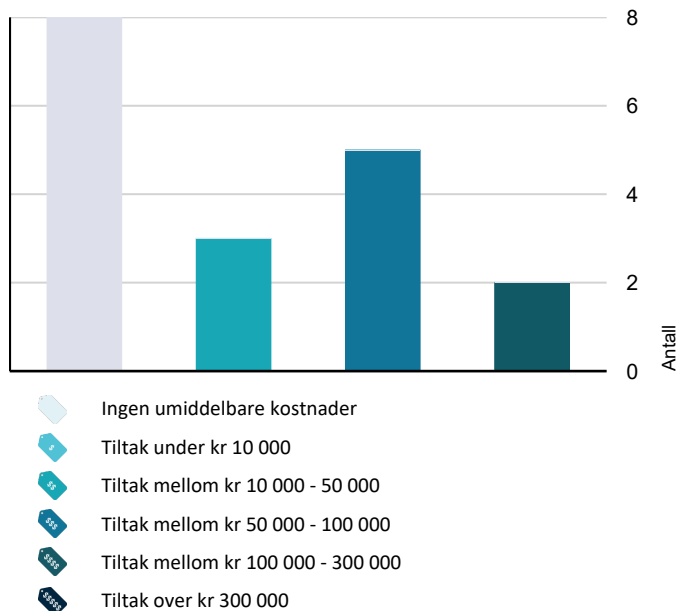
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsgrad	Avvik	Gå til side
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1997

Standard

Mindre god standard. Påbegynt total rehabilitering. innvendig.

Vedlikehold

Påbegynt total rehabilitering av boligen innvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er sameiet som normalt vedlikeholder tak/takstein.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mose kan fjernes med høytrykkspylers med lavt trykk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon.

Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør fra byggeår. Det er sameiet som normalt bytter vinduer og dører, dekker kostnaden forbundet med dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer/balkongdør/skyvedør er fra byggeår. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasser på inngangssiden og baksiden. Ca 25 m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slipe terrassebord/ alternativt skifte terrassebord.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Under rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ferdigstille innvendig rehabilitering av overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Lecaelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ferdigstille innvendig rehabilitering av overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dette er det normalt sameiet som ivaretar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert furu tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dører. Tg 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for kosmetisk oppgradering evt. utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad under rehabilitering. All innredning er fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpen veggkonstruksjon. Ikke behov for hullboring.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Utslagsvask. Ett-greps kran. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrollsjøk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

All innredning fjernet. Kjøkken under rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

All innredning fjernet. Kjøkken under rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPELALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Boligen er under rehabilitering/ ombygging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rehabiliter toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er under renovering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rehabiliterer røropplegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er under rehabilitering/ ombygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen er under rehabilitering/ ombygging. Montere nye avløpsrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere nye ventilasjonsrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmesentral

Fjernvarme fra Klemetsrudanlegget i Oslo. Fordeles i boligen gjennom boligens varmesentral/ veksler, som er plassert i boden og i luken under trappen.

Gir gulvvarme i hele 1. etasje, samt til varmt vann til boligen i stedet for varmtvannsbereder.

! TG 3 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 forenklete 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 med vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997 El. anlegg installert i 1997. Påbegynt total renovering denne sommeren av hele boligen
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Påbegynt renovering av hele boligen, el. anlegg må kontrolleres og oppgraderes i denne sammenheng.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Påbegynt renovering av hele boligen. El. anlegg må kontrolleres og oppgraderes i denne sammenheng.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å foreta en el. kontroll av boligen av en el.takstmann/ aut. installatør.

Generell kommentar

Påbegynt renovering av hele boligen, El. anlegg må kontrolleres og må oppgraderes i denne sammenheng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i hver etasje. 6 kg pulverapparat.

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Boligen er under rehabilitering. Det forutsettes at brannslukningsutstyr og røykvarslere følger med i salg av boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er normalt sameiets ansvar å vedlikeholde slike rør i sameiet, og skal dekke kostnadene forbundet med dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

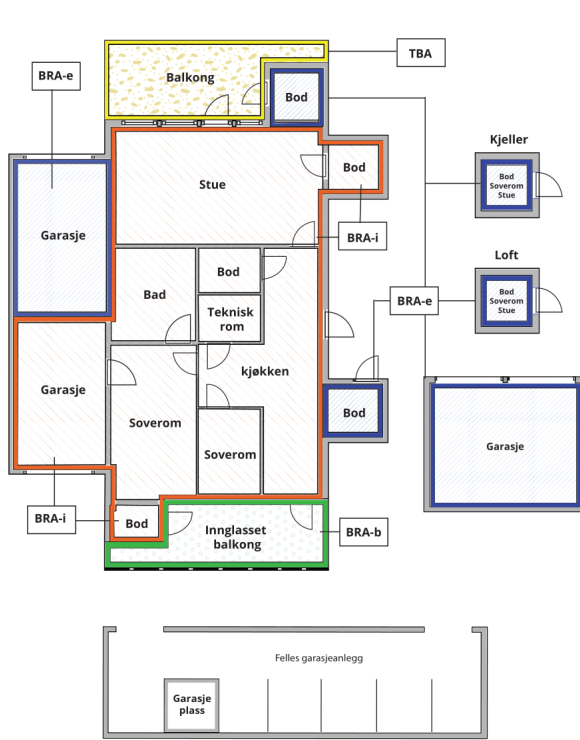
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	52			52			52
1. Etasje	59	4		63	25		63
Loft						12	12
SUM	111	4			25	12	127
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom	Bod	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i 1-og 2.etasje: +- 2.40 m. Sportsbod 4 m2. Markterrasser: ca 25 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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Påbegynt rivning / egeninnsats i forbindelse med total renovering innvendig.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Bagdad Hibout	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	114	0	36	20670.8 m ²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse

Åslandhellinga 208 B

Hjemmelshaver

Hibout Baghdad

Eierandel

112 / 7270

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

983781136

Felles formue

Kr. 12 000 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åslandhellinga 208 B er et enderekkehus med meget god innbyrdes beliggenhet, som ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand. Solrik beliggenhet, med egen usjenert bakhage. Området er kjent for sitt barnevennlige miljø, store grøntarealer og kort vei til både servicefunksjoner og kollektivtransport. Kort avstand til barnehage, barneskoler, nærbutikker, off.kommunikasjoner og marka. Gjesteparkering. Egen garasje plass i felles garasjeanlegg.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til småhusbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for boligsameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Det følger enten en garasje plass eller en bruksrett til carport med hver boligseksjon.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring.	Avtalenr 78374315.	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.01.2000	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier/selger	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.1996		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Kontroll av fuktsperre i gulv på kald loft.



Ventilasjonsanlegg på kald loft.



Kontroll av kald loft. Elementpipe.



Kontroll av kald loft.



Sluk på vaskerom.



Kontroll søk med fuktmåler på vaskerom.



Kontrollsjøk med fuktmåler på vaskerom.



Furu tretrapp.



Fjernvarmeanlegg i gulv.



Sikringskap med kursfortegnelse.



Fjernvarmeanlegg med måler i bod.



Avløpsrør fra sluk i vaskerom ligger i skillevegg mellom boenhetene. Avløpsrør er påmontert brannmuffer. Avløpsrør og sluk må kontrolleres av rørlegger før himling og vegger lukkes.



Rørproplegg på kjøkken.



Slitte terrassebord på inngangssiden.



En god del mose på takstein på begge sider av huset.
Trenger å rengjøres.



En god del mose på takstein på begge sider av huset.
Trenger å rengjøres.



Slitte terrassebord på baksiden huset.

Egenerklæring

Åslandhellinga 208B, 1274 OSLO

20 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Åslandhellinga 208B

Postadresse

Åslandhellinga 208B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg kjøpte boligen i 2003 og har hatt 100 % eierskap i 22 år. I løpet av denne tiden har jeg bodd i boligen i flere lengre perioder. Jeg har også i enkelte perioder ikke bodd i boligen på grunn av blant annet utstasjonering i utlandet i forbindelse med jobb og bosted andre steder i Norge i løpet av disse 22 årene med eierskap.

Informasjon om selger

Selger

Hibout, Baghdad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rivearbeidet på bad/våtrom og vaskerom er påbegynt. Boligen skal blant annet få to nye moderne baderom, et praktisk vaskerom, og et stort kjøkken som kombinerer moderne design med funksjonalitet.

Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget.

Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Og autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

Arbeidet blir kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet.

Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne baderom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken.

Det innebærer blant annet fjerning av alle vannledninger, avløpsrør, elektriske ledninger og ventilasjonsrør på begge baderommene, vaskerom og kjøkken. Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør, nye elektriske ledninger og nye ventilasjonsrør til begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge baderommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre.

Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totaloppussingsarbeid planlagt ferdigstilt mars/april 2026 og skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. .. Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. .. Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Og autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. .. Arbeidet blir fulgt opp og kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet. .. Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne baderom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken. .. Det innebærer blant annet fjerning av alle vannledninger, avløpsrør, elektriske ledninger og ventilasjonsrør på begge baderommene, vaskerom og kjøkken. Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør, nye elektriske ledninger og nye ventilasjonsrør til begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge baderommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre. .. Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen. .. Når det gjelder dokumentasjon, så vil den bli overlevert til kjøper når arbeidet er ferdigstilt. .. En uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann skal kontrollere at nødvendig dokumentasjon fra blant annet rørlegger og elektriker foreligger. Byggmester/takstmann skal følge opp og kontrollere arbeidet underveis for å sikre at det utføres i samsvar med gjeldende forskrifter og i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjonene for innvendig totaloppussing av boligen. All dokumentasjon knyttet til arbeid på begge badene, vaskerommet og kjøkkenet skal gjennomgå av takstmannen for å sikre at den er komplett og korrekt. ..

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Totaloppussingsarbeid planlagt ferdigstilt mars/april 2026 og skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

All gammel blåseisolasjon fra byggeåret 1997 på loftet er fjernet og det er blitt lagt ny Glava isolasjon på hele loftet. Det er blitt montert en ekstra luftventil 160 mm i ytterveggen/gavlen på loftet for å forbedre ventileringen/luftsirkulasjonen på loftet og en ekstra takhatt/ventilasjonschette på taket.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rivearbeidet på bad/våtrom, vaskerom og kjøkken er påbegynt. Boligen skal blant annet få to nye moderne baderom, et praktisk vaskerom, og et stort kjøkken som kombinerer moderne design med funksjonalitet.

Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget.

Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Og autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.



Arbeidet blir kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet.

Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne badrom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken.

Det innebærer blant annet fjerning av alle eksisterende elektriske ledninger, vannledninger, avløpsrør, avtrekksventiler og ventilasjonsrør på begge badrommene, vaskerom og kjøkken, samt fjerning av alle radiatorer og kjøkkenvifte. Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør, nye elektriske ledninger, avtrekksventiler og nye ventilasjonsrør til begge badrommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge badrommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre.

Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Og autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra badrommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Arbeidet blir fulgt opp og kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet. Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne badrom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken. Det innebærer blant annet fjerning av alle eksisterende elektriske ledninger, vannledninger, avløpsrør, avtrekksventiler og ventilasjonsrør på begge badrommene, vaskerom og kjøkken, samt fjerning av alle radiatorer og kjøkkenvifte. Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør, nye elektriske ledninger, avtrekksventiler og nye ventilasjonsrør til begge badrommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge badrommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre. Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen. Når det gjelder dokumentasjon, så vil den bli overlevert til kjøper når arbeidet er ferdigstilt. En uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann skal kontrollere at nødvendig dokumentasjon fra blant annet elektriker og rørlegger foreligger. Byggmester/takstmann skal følge opp og kontrollere arbeidet underveis for å sikre at det utføres i samsvar med gjeldende forskrifter, og i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjonene for innvendig totaloppussing av boligen. All dokumentasjon knyttet til arbeid på begge badene, vaskerommet og kjøkkenet skal gjennomgås av takstmannen for å sikre at den er komplett og korrekt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arbeid på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent og autorisert elektriker. Totaloppussingsarbeid planlagt ferdigstilt mars/april 2026 og skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er ingen feil på utvendige avløpsrør eller vannrør som jeg kjenner til.

For øvrig er det sameiet som er ansvarlig for å vedlikeholde utvendige avløpsrør og vannrør, og dekker eventuelle kostnader forbundet med det.

Når det gjelder innvendige avløpsrør og vannrør så er rivearbeidet på bad/våtrom, vaskerom og kjøkken påbegynt. Boligen skal blant annet få to nye moderne badrom, et praktisk vaskerom, og et stort kjøkken som kombinerer moderne design med funksjonalitet.



Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget.

Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Og autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

Arbeidet blir fulgt opp og kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet.

Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne baderom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken.

Det innebærer blant annet fjerning av alle vannledninger, avløpsrør, elektriske ledninger og ventilasjonsrør på begge baderommene, vaskerom og kjøkken. Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør, nye elektriske ledninger og nye ventilasjonsrør til begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge baderommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre.

Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er ingen feil på utvendige avløpsrør eller vannrør som jeg gjenner til. For øvrig er det sameiet som er ansvarlig for å vedlikeholde utvendige avløpsrør og vannrør, og dekker eventuelle kostnader forbundet med det. . Når det gjelder innvendige avløpsrør og vannrør så er rivearbeidet på bad/våtrom, vaskerom og kjøkken påbegynt. Boligen skal blant annet få to nye moderne baderom, et praktisk vaskerom, og et stort kjøkken som kombinerer moderne design med funksjonalitet. . Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. . Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Og autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. . Arbeidet blir fulgt opp og kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet. . Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne baderom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken. . Det innebærer blant annet fjerning av alle eksisterende vannledninger, avløpsrør, elektriske ledninger, avtrekksventiler og ventilasjonsrør på begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt fjerning av alle radiatorer og kjøkkenvifte. Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør, nye elektriske ledninger, avtrekksventiler og nye ventilasjonsrør til begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge baderommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre. . Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen. . Når det gjelder dokumentasjon, så vil den bli overlevert til kjøper når arbeidet er ferdigstilt. . En uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann skal kontrollere at nødvendig dokumentasjon fra blant annet elektriker og rørlegger foreligger. Byggmester/takstmann skal følge opp og kontrollere arbeidet underveis for å sikre at det utføres i samsvar med gjeldende forskrifter, og i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjonene for innvendig totaloppussing av boligen. All dokumentasjon knyttet til arbeid på begge badene, vaskerommet og kjøkkenet skal gjennomgås av takstmannen for å sikre at den er komplett og korrekt.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arbeid på innvendige avløpsrør og vannrør skal utføres av godkjent og autorisert rørlegger. Totaloppussingsarbeid planlagt ferdigstilt mars/april 2026 og skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er ingen feil på varmeanlegg eller avtrekksvifte som jeg kjenner til.

Når det gjelder innvendige ventilasjonsrør så er rivearbeidet på bad/våtrom, vaskerom og kjøkken påbegynt. Boligen skal blant annet få to nye moderne baderom, et praktisk vaskerom, og et stort kjøkken som kombinerer moderne design med funksjonalitet.

Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget.

Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Og autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

Arbeidet blir fulgt opp og kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet.

Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne baderom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken.

Det innebærer blant annet fjerning av alle gamle ventilasjonsrør, avtrekksventiler, vannledninger, avløpsrør og elektriske ledninger på begge baderommene, vaskerom og kjøkken. Det skal installeres nye ventilasjonsrør, avtrekksventiler, vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør og nye elektriske ledninger på begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge baderommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre.

Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er ingen feil på varmeanlegg eller avtrekksvifte som jeg kjenner til. . Når det gjelder innvendige ventilasjonsrør så er rivearbeidet på bad /våtrom, vaskerom og kjøkken påbegynt. Boligen skal blant annet få to nye moderne baderom, et praktisk vaskerom, og et stort kjøkken som kombinerer moderne design med funksjonalitet. . Hele boligen skal totaloppusses innvendig. Arbeidene gjennomføres i samsvar med arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen, samt avtale/kontrakt inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. . Oppussingsarbeidet skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. Autorisert rørlegger skal jobbe med vann- og avløpsanlegget i boligen. Og autorisert elektriker skal jobbe med det elektriske anlegget i boligen. Kjøper får trygghet i at alt nytt arbeid – fra baderommene, vaskerom, kjøkken til tekniske installasjoner, soverommene og stue også videre – blir utført av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner. . Arbeidet blir fulgt opp og kontrollert av en uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann. Dette sikrer at boligen totaloppusses på en forsvarlig og håndverksmessig god måte, med moderne løsninger og dokumentert kvalitet. . Det skal blant annet bygges 2 helt nye moderne baderom og et nytt praktisk og moderne vaskerom, samt nytt moderne og stort kjøkken. . Det innebærer blant annet fjerning av alle gamle ventilasjonsrør, avtrekksventiler, vannledninger, avløpsrør og elektriske ledninger på begge baderommene, vaskerom og kjøkken. Det skal installeres nye ventilasjonsrør, avtrekksventiler, vannledninger (rør-i-rør system), nye avløpsrør og nye elektriske ledninger på begge baderommene, vaskerom og kjøkken, samt ny kjøkkenvifte. Det skal også installeres varmekabler/gulvvarme på begge baderommene og vaskerom. Det elektriske anlegget skal kontrolleres og utbedres, og sikringsskapet skal oppgraderes også videre. . Mer informasjon om arbeidet som skal utføres under totaloppussingen fremgår av dokumentet: Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av boligen. . Når det gjelder dokumentasjon, så vil den bli overlevert til kjøper når arbeidet er ferdigstilt. . En uavhengig, sertifisert byggmester/takstmann skal kontrollere at nødvendig dokumentasjon fra blant annet elektriker og rørlegger foreligger. Byggmester/takstmann skal følge opp og kontrollere arbeidet underveis for å sikre at det utføres i samsvar med gjeldende forskrifter, og i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjonene for innvendig totaloppussing av boligen. All dokumentasjon knyttet til arbeid på begge badene, vaskerommet og kjøkkenet skal gjennomgås av takstmannen for å sikre at den er komplett og korrekt.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Totaloppussingsarbeid planlagt ferdigstilt mars/april 2026 og skal utføres av godkjent oppussingsfirma med alle nødvendige autorisasjoner.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen har krypkjeller under første etasje.

Dette er et meget lavt (ca. 50 cm høyde), ikkeinnredet område som ikke kan brukes som oppholdsrom eller lagringsplass, men kun som teknisk luftrom for oppvarming av gulvet i første etasje.

Gulvet i første etasje varmes opp med varmluftsfordeler i krypkjelleren. Varmluftsfordeler er plassert rett under en luke i gulvet under trappen.

Varmluftsfordeler får tilført varme fra fjernvarmesentral som er plassert i uteboden ved inngangsdøren. Fjernvarmesentral i uteboden får tilført varme fra Hafslunds fjernvarmenett, og overfører varmen videre til boligens eget system for oppvarming av golv i første etasje og tappevann. Boligen har derfor ingen varmtvannsbereder. Oppvarming av andre etasje gjøres med panelovn montert under vinduer på soverom og gulvvarme (varmekabler) på bad og vaskerom.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Hibout, Baghdad

2025-11-20

Identification

 **bankID** Hibout, Baghdad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hibout, Baghdad

20/11-2025
15:38:41

BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Åslandhellinga 208B, 1274 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.



VEDTEKTER FOR FURUKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet den 17.06.97
Sist endret på sameiermøte den 30.03.05
Sist endret på sameiermøte den 26.03.07
Sist endret på sameiermøte den 04.03.09
Sist endret på sameiermøte den 23.03.10
Sist endret på ekstraordinært sameiermøte den 24.10.12
sist endret på sameiermøte den 05.04.17
sist endret på sameiermøte den 26.04.22

§ 1

Sameiets navn er Furukollen Boligsameie. Sameiet består av 59 seksjonerte rekkehusleiligheter av eiendommen gnr. 176, bnr. 114, Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 04.07.97.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett for inntil 1 G. til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten tinglyses på seksjonen til 1. prioritets panterett. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen den tidsfrist som styret fastsetter. For at forslaget som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret

3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Godkjenning av budsjett for inneværende år
5. Valg av styre- og vararepresentanter
6. Valg av revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen
8. Avslutning

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller av annen valgt møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger skal treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves dog 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.

2. Endringer av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

4. Binde sameie til avtaler og/eller påføre sameie kostnader, som ikke gjelder drift/vedlikehold av sameie.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredje mann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velger sameierne på sameiermøtet et styre som blir bestående av 1 leder, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 1 år ad gangen. Styre- og varamedlemmer velges slik at det alltid er minimum 2 medlemmer fra det gamle styret som fortsetter i det nye. Tjenestetid for styre- og varamedlemmer er normalt 2 år ad gangen.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Oppskyting av fyrverkeri skal foretas på nærmeste ballplass, evt. snuplassen i enden av Åslandhellinga. Dette pga. brannfaren.

§ 17

Foruten kjøretøy kan maksimum et sett dekk oppbevares pr. parkeringsplass i garasje/ carport. Øvrige gjenstander står styret fritt til å fjerne med forutgående varsel.

§ 18

Hensatte biler på parkeringsplassen som mangler skilt eller gyldig årsavgiftoblat, taues uten varsel dersom ikke styret har gitt skriftlig tillatelse.

§ 19

Sameiets utgifter skal fordeles likt på samtlige seksjoner. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 20

Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører og forøvrig alt som er til eksklusivt bruk. Med eksklusivt bruk menes også terrasse med tilbehør, panel og beising samt takrenne og tak. Den enkelte seksjonseier må også påse at bruken av pipa er i henhold til lover og regler. Øvrige vedlikehold samt vei og øvrige fellesareal er Sameiets ansvar. Ev. egenandel til forsikring påfaller den som er vedlikeholdsansvarlig.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres på sameiers regning. Tvilstilfeller om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret. Innvendig forandringer av boligen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med den til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller ulempe for andre sameiere. Husfarge m/detaljer bestemmes av hver enkelt tomannsbolig/rekkehus, dvs. at begge seksjoner i en tomannsbolig eller alle seksjoner i rekkehuskjeden må enes om felles fargevalg. Tilbygg, utvendig arrangement på terrasse eventuelt bygningene forøvrig skal på forhånd godkjennes av styret. Dette også vindustyper ved eventuell utskifting, fasadeendringer. Styret kan dog ikke nekte uten saklig grunn. Postkassene som skal henge på postkassestativene skal være grønne og inneha ca. samme mål som standard postkasser.

§ 21

Forøvrig kommer lov av 4.mars 1983, nr.7 om eierseksjoner til anvendelse. (Med endelig vedtak av ot.prp.nr. 33,1995-96 endring av lov av 4. mars 1983 om esl).

§ 22

Sameiet inngår egne avtaler ifht. Leveranse av kabel-TV og bredbånd. Det er ikke tillatt å montere antenneanlegg som parabol og lignende. Sameiere som har behov for et bredere tilbud enn det som tilbys i gjeldene avtaler, må selv ta ansvar for anskaffelse og kostnader forbundet med en eventuell utvidet programpakke eller lignende.

§ 23

Garasjeplasser er ikke tillatt å selge, eller leie ut, til noen andre enn seksjonseiere i Furukollen Boligsameie.

§ 24

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er Styret som skal administrere videoovervåkingen.

§ 25

Det er tillatt å oppføre en lekehytte eller bod med en maks grunnflate på 4 kvm og makshøyde/mønehøyde 2,5 m. Det må følge samme fargekode som huset utvendig, og det bør stå minst 2m fra huset. Alle som ønsker å bygge må allikevel sende skriftlig søknad for å få tillatelse fra styret.

Kjære beboere på Furukollen

HUSORDENSREGLER

GENERELT

La oss alle huske at vi utgjør et boligsameie og at vi derfor ikke må bruke boligen og fellesområdet forøvrig slik at det kan sjenere naboene. Hver enkelt må bidra aktivt til at området vårt skal se pent og ordentlig ut. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. De er laget for å skape et godt bomiljø.

1. ALMINNELIG RO I BOLIGEN

Eieren plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor boligen.

Naboene bør ikke forstyrres mellom kl. 21:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på helgedager.

Alle må respektere Lov om helligdager og helligdagsfred.

I spesielle tilfeller kan dette fravikes, men naboen(e) bør da ha fått beskjed på forhånd.

Alminnelig sang og musikkøving må utøves hensynsfullt og bør ikke drives etter kl. 21:00 på hverdager og må unngås på helgedager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret etter konsultasjon med naboene.

Utdrag av loven om helligdager og helligdagsfred

§ 1. Lovens formål

For å verne om det gudstjenestelige liv og den alminnelige fred på helligdager og for å gi høytiden ro og verdighet, skal det være helligdagsfred i samsvar med reglene i denne lov.

§ 3. Helligdagsfred

På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Ved kirke eller gudstjenestested er det mens helligdagsfreden varer ikke tillatt å forstyrre gud

§ 6. Straff

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer §§ 3 til 5 i denne lov, eller bestemmelser gitt i medhold av disse paragrafene, straffes med bøter.

2. TØR KING AV TØY ETC.

Tørking og lufting av tøy etc. skal foregå på skjermet veranda. Børsting og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer, fra veranda eller i nærheten av opphengt tøy. Banking av tepper må ikke skje til sjenanse for naboene.

3. SØPPELCONTAINER.

Alt søppel må legges i oppsatte søppelbeholdere/sekker. Søppelcontainer må holdes ren. Vi har et restavfall container og ett for papp. Det skal ikke sette søppel eller andre gjenstander på utsiden. Er det ikke plass eller det er avfall som ikke skal i container, skal dette leveres til søppelfyllinga(Grønmo) som ikke er langt unna.

4. GANGVEIER OG LEKEPLASSER

Man må unngå enhver virksomhet på gangveier og lekeplasser som sjenerer andre beboere og som hindrer barn i deres lek.

Moped/motorsykkkel må trilles på gangveiene.

Eieren skal sørge for at forskjellig utstyr som sykler, barnevogner, ski og kjelker etc. ikke blir stående og sperre ferdseien i gangveiene.

Enhver beboer plikter å unngå unødig parkering av bil eller større kjøretøy på gangvei. Parkering ved siden av gangvei må unngås, da dette er med på å ødelegge opparbeidet fellesområde.

HUNDE – OG KATTEHOLDSREGLER

1. Hunder/ katter bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hunder/ katter luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med, plages av barn eller ertes opp slik at den kan skremme andre.
2. Hunder og katter skal holdes i bånd.
3. Hunder/ katter skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hunder/katter må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, balkonger, plener og grøntanlegg. Ledsager må sørge for at ekskrementer etter hunder/ katter på nevnte områder blir fjernet omgående.
4. Hunden må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene. Den kan gi lyd fra seg til vesentlig sjenanse for naboene. Man ser bort fra opplæringstiden.
5. Enhver hundeeier bør forplikte seg til, ved første høve, å gjennomgå dressurkurs med sin hund eller på annen måte vise at hunden er under kontroll.

PROPR.NO

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata - Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger - Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser - Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. - Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Åslandhellinga 208B, 1274 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 176, Bruksnummer 114, Seksjonsnummer 36 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

18.11.2025 kl. 09.07

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

18.11.2025 kl. 09.06

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/14447-1/105 10.03.2003 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 650 000
Omsetningstype: Fritt salg
HIBOUT BAGHDAD
FØDT: 02.11.1974

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/62386-1/105 15.09.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 114

1994/65204-1/105 15.11.1994 **BESTEMMELSE OM VEG**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 114

1997/40425-1/105 04.07.1997 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: FURUKOLLEN BOLIGSAMEIE
LØPENR: 1156738
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 114

2018/556106-1/200 19.03.2018 **PANTEDOKUMENT**
07:55
Beløp: NOK 400 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/674480-1/200 07.06.2021 ** MASSETRANSPORT
12:52

FRA: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
TIL: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3157801-1/200 12.10.2020 **PANTEDOKUMENT**
08:00

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/674765-1/200 07.06.2021 ** MASSETRANSPORT
13:11

FRA: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
TIL: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1991/64031-1/105 28.11.1991 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/49176-1/105 11.10.1993 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/40426-1/105 04.07.1997 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/7270

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROPR.NO

Informasjon fra kommunen

Selger av Åslandhellinga 208B, 1274 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

PROPR.NO

er utført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskonstruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

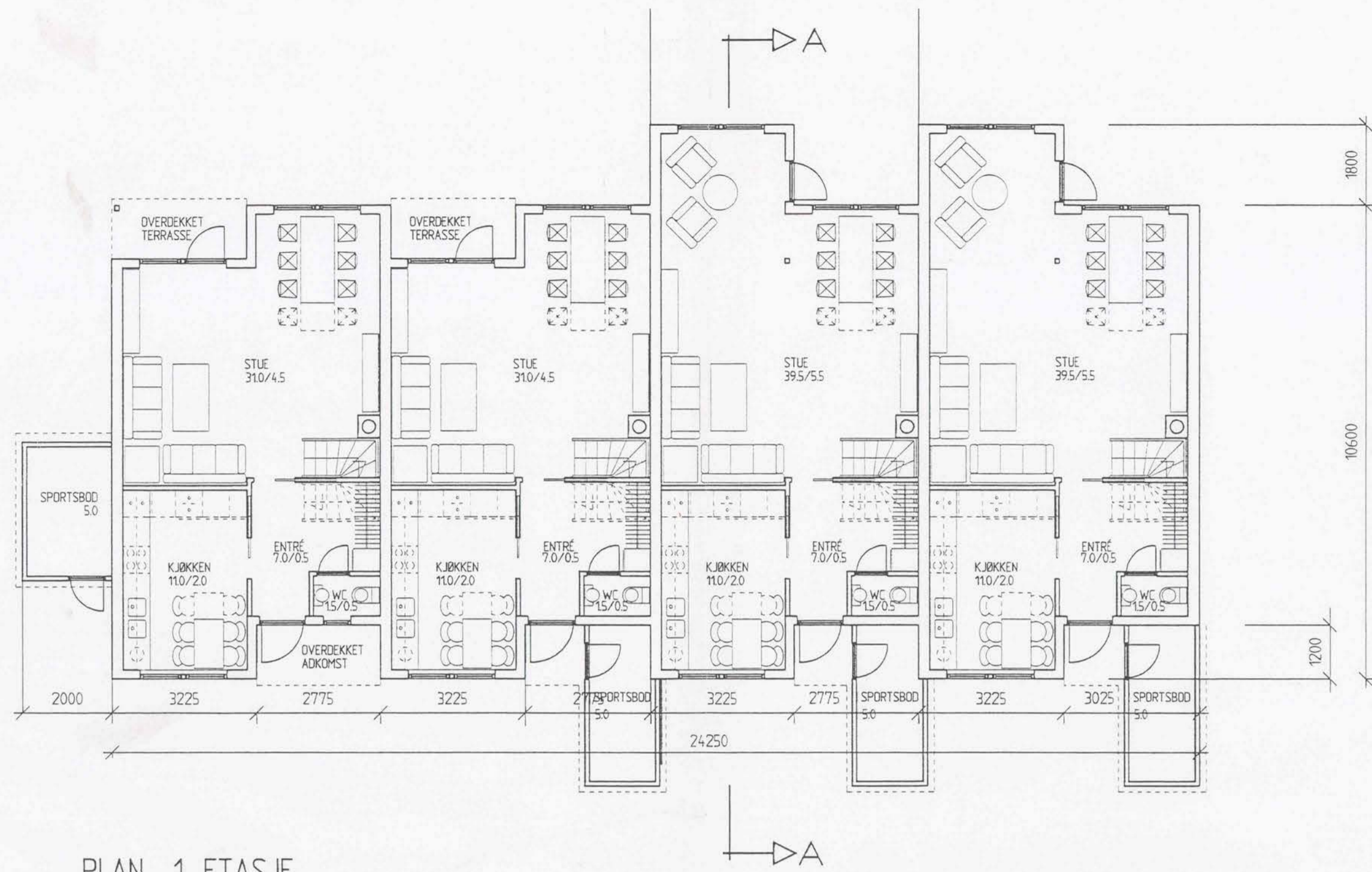
Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

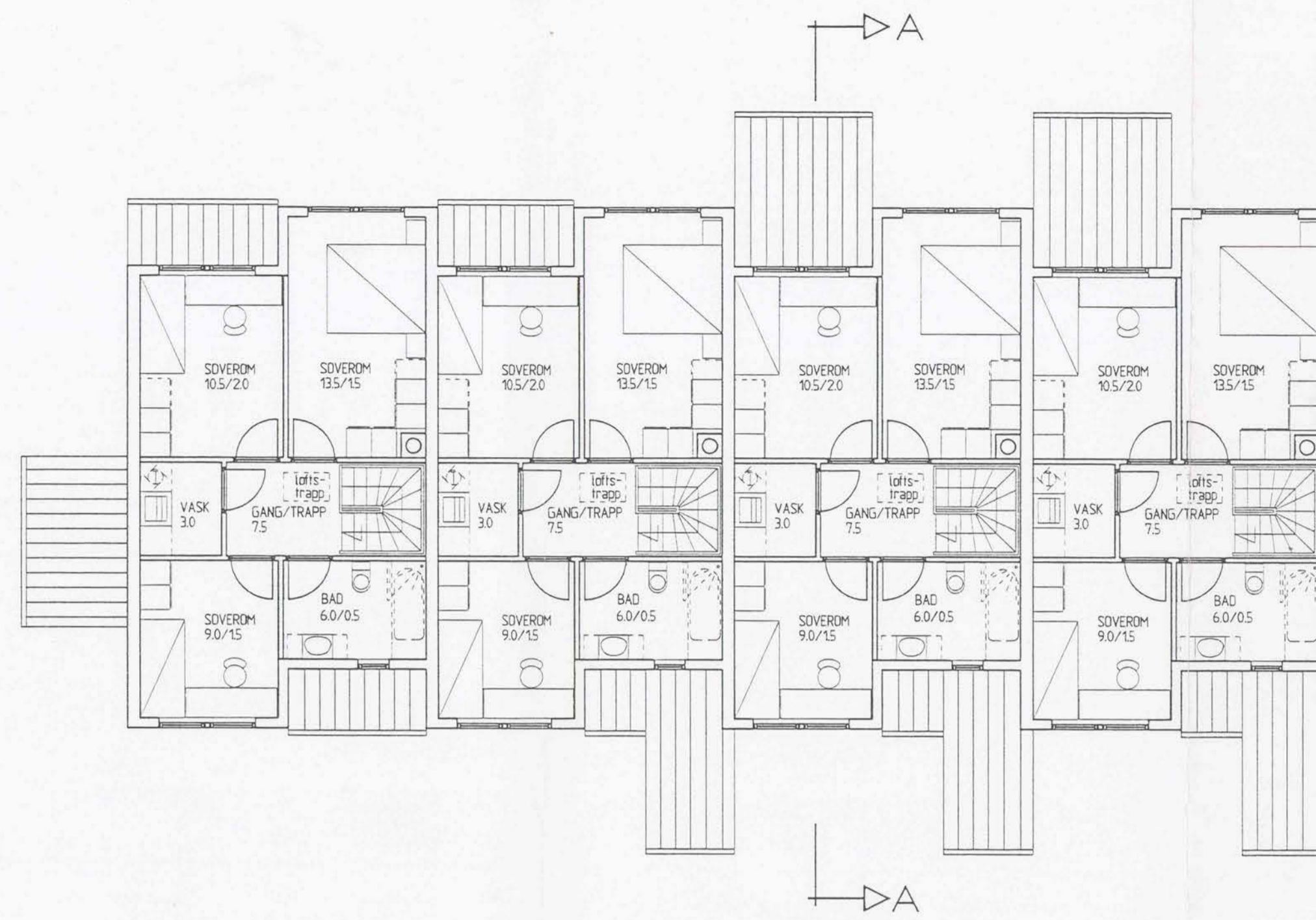
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



PLAN 1. ETASJE

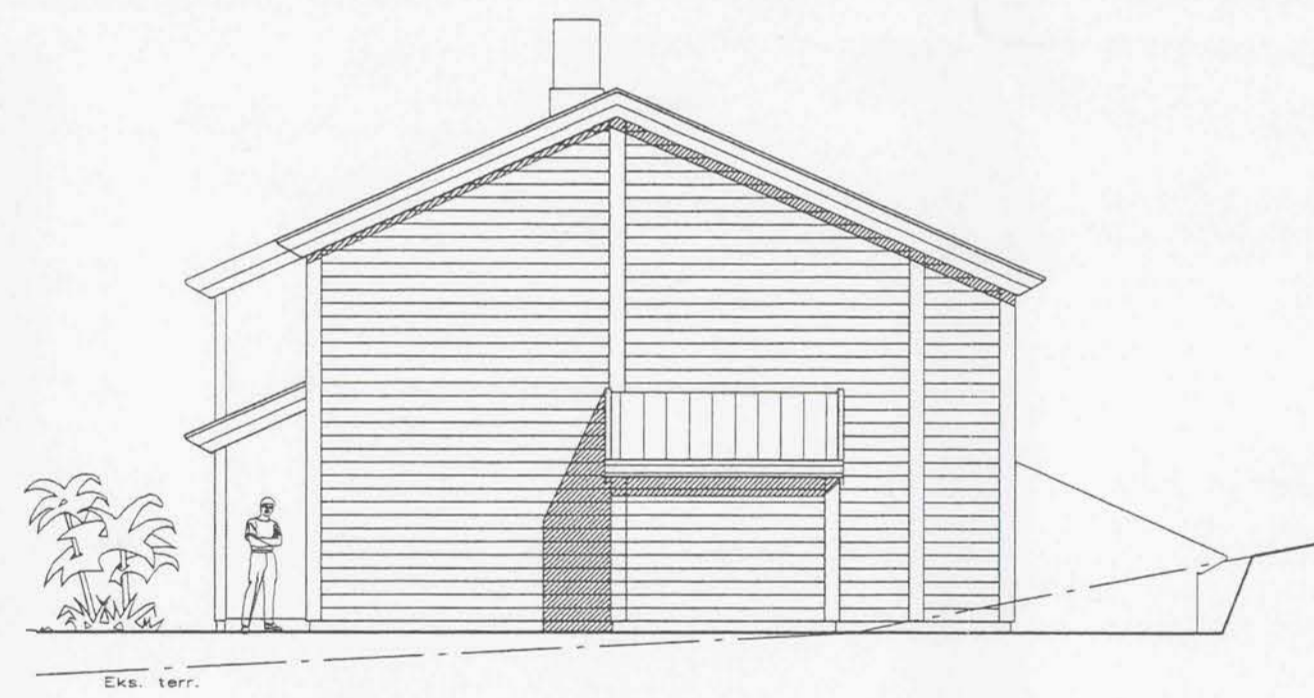


PLAN 2. ETASJE

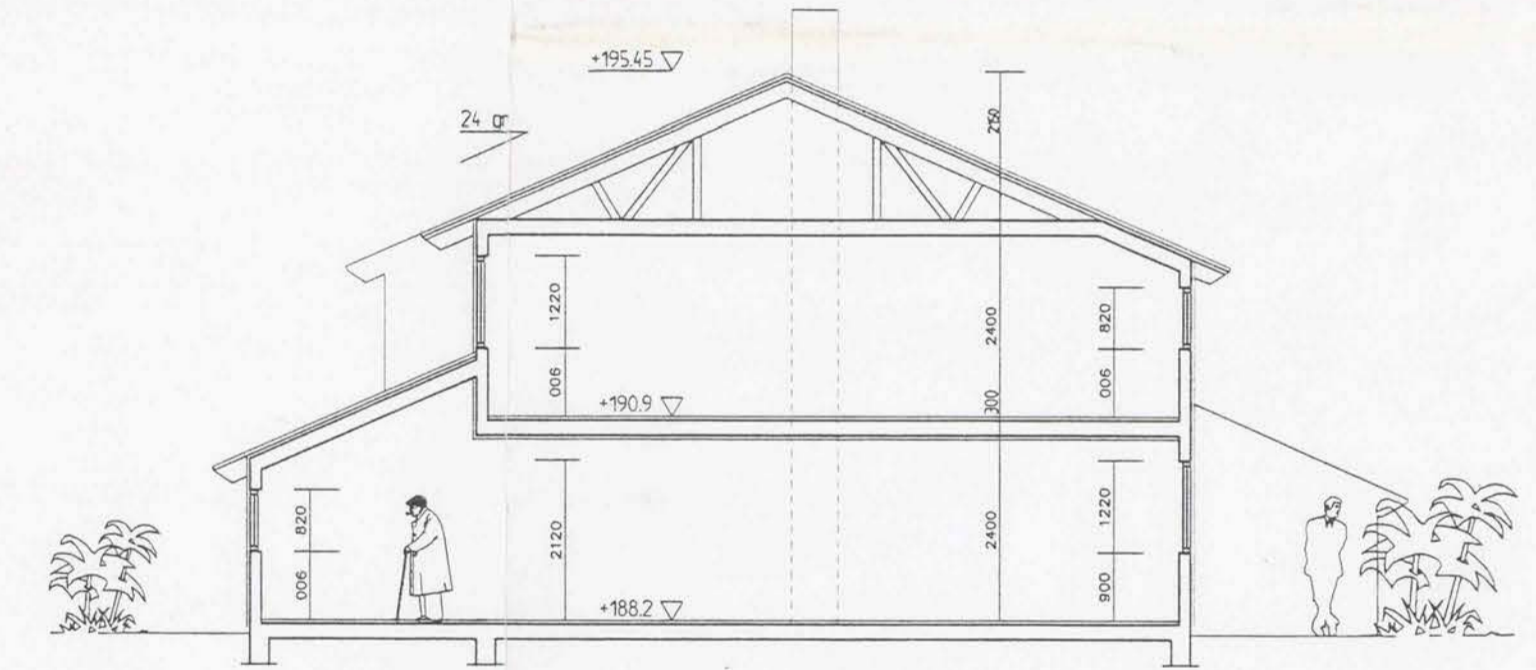
MOTTATT
09. APR. 97
PLAN- OG BYGNINGS TATEN



FASADE ØST



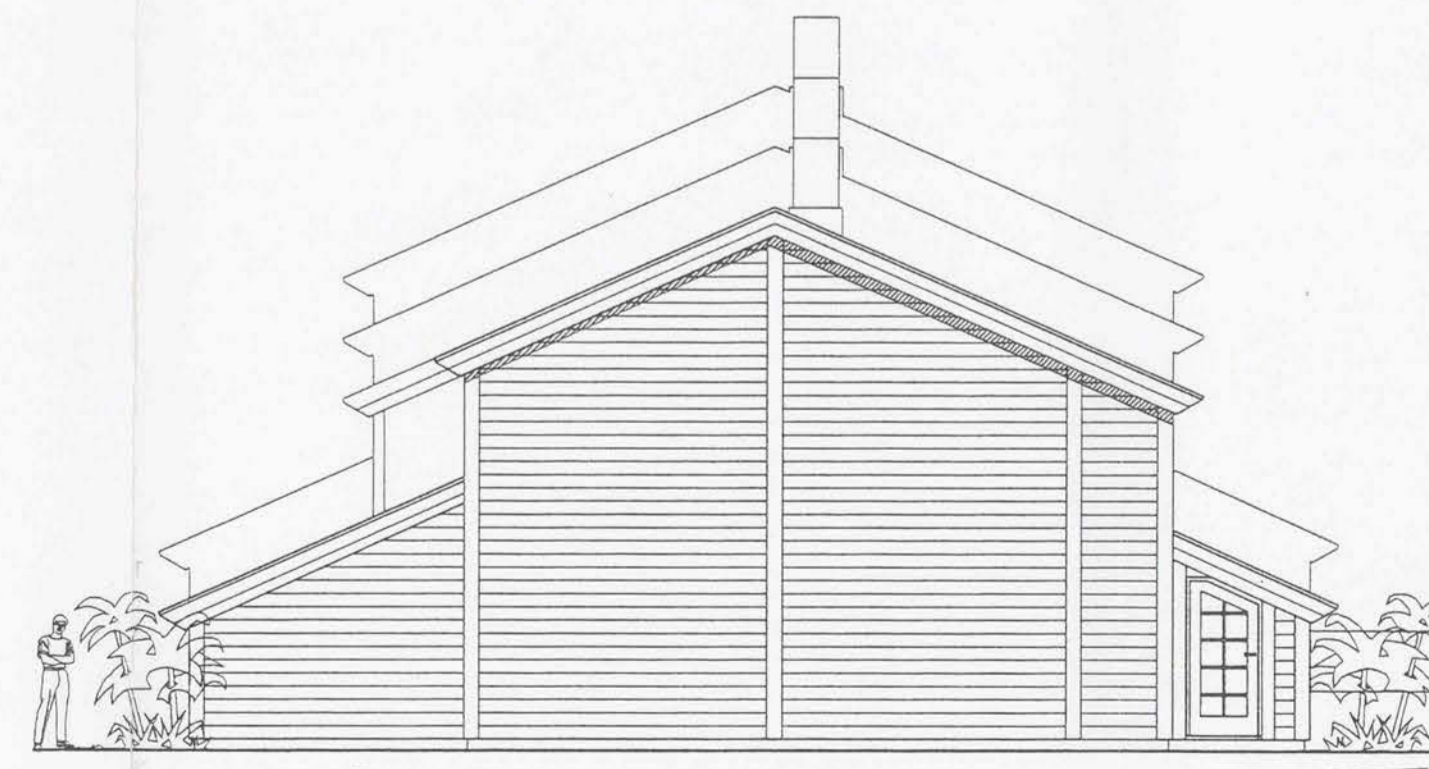
FASADE SYD



SNITT A - A



FASADE VEST



FASADE NORD

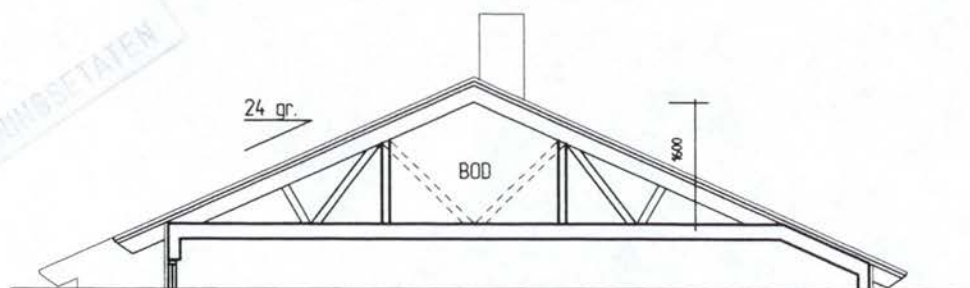
TEGNINGEN EIES AV ARKITEKTKONTORET HAALAND, OG KAN IKKE ENDRES, KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDER SOM ARKITEKTKONTORET HAALAND IKKE MEDVIRKER I. - UTEN SÆRSKILT AVTALE.

B	TR RYGG, STUER & WC I ENTRÉER	KMH	04.04.97
A	DIV. REV.	KMH	25.09.96
REV. INDEKS	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.
GRANTUN II, BJØRNDAL - REKKEHUS TYPE 1			
PLANER, SNITT & FASADER - REKKE NR. 36-39			
Date	Konstr./Tegnet	Målestokk	4
28.06.96	KMH	1 : 100	
Flisnr.	Godkjen	GRANTUN KS	
R36-39.DWG		THUNESV. 2, 0274 OSLO	
ARKITEKTKONTORET HAALAND		ERSTATNING FOR	
VIBESGT. 17, 0356 OSLO		ERSTATTEL AV	
TLF. 22 46 56 62 FAX. 22 46 68 24		GRAN - R1401 B	
Henvisning	Indek.	Beregning	

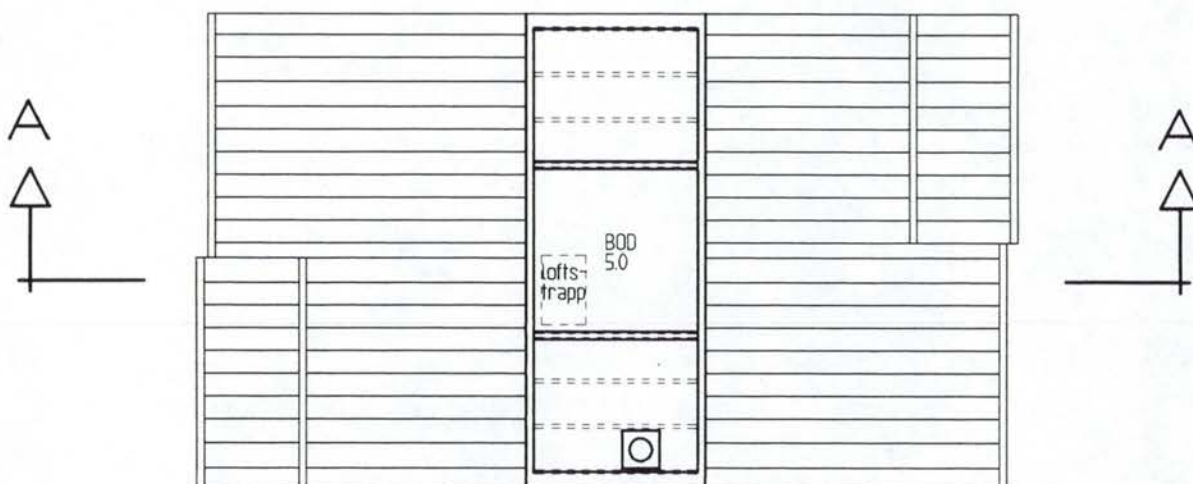
MOTTATT

02.AUG.96

PLAN-OG BYGNINGSSTATEN



SNITT A-A



PLAN LOFT

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
GRANTUN II - BJØRNDAL, OSLO				
PLAN OG SNITT AV LOFT - 4-ROMS REKKEHUS				
Dato 01. 08. 96	Konstr./Tegnet KMH	M?lestokk 1 : 100	GRANTUN II KS THUNES VEI 2, 0274 OSLO TLF. 22 44 41 88 FAX. 22 44 90 88	
Filnavn TYPETEGN.DWG	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
ARKITEKTKONTORET HAALAND VIBESGT. 17, 0356 OSLO TLF. 22 46 56 62 FAX. 22 46 68 24			GRAN - L01	
Henvising:	Index:	Beregning:		

2



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Omholt, Jensen, Jan

Bråtanveien 3
1440 DRØBAK

Dato: **20 JAN. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199602625-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Gouravan

Arkivkode:

Byggeplass: ÅSLANDSHELLINGA REKKE Eiendom: 176/114//29
36-39 (206A,206B-208A,208B)

Tiltakshaver: Furukollen KS c/o Jade A/S

Adresse: Thunes vei 2, 0274, Oslo

Søker: Haaland Arkitektkontor

Adresse: Frydenlundgata 19 v/ Knut Haal, 0169

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring


Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad


Mohammad Gouravan
Saksbehandler

Likelydende brev til tiltakshaver og ansvarshavende.



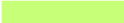

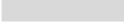
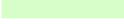


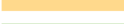









Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad


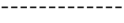
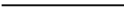






Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårds plass
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei


	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)


 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

603000

603300

6633600

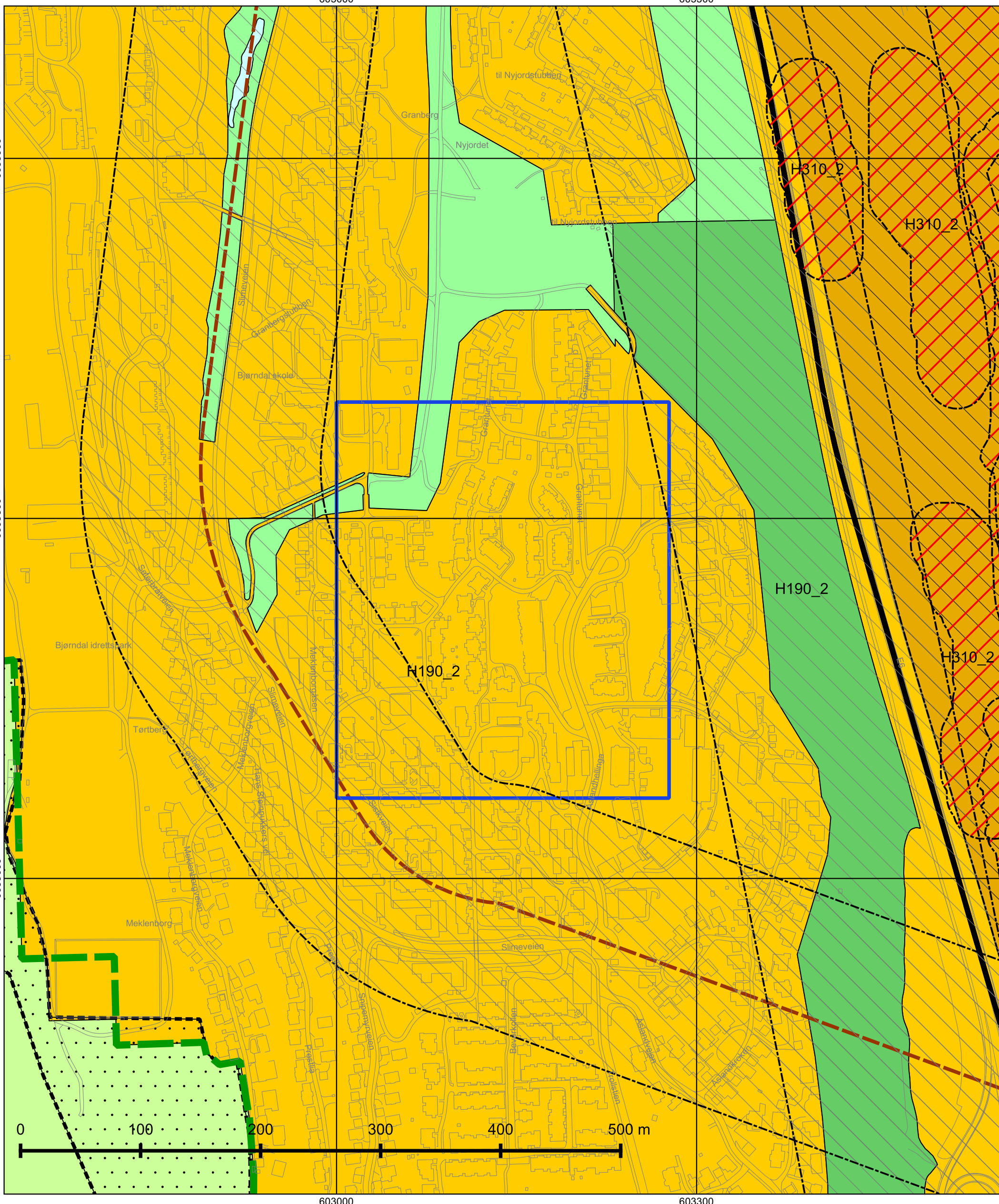
6633600

6633300

6633300

6633000

6633000



603000

603300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141260/86509904

Deres ref.: 18562/ G226@MSDNB

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Opplysninger om boligen

Adresse: Åslandhellinga 208 B

Postnummer: 1274

Poststed: Oslo

Kommune: Oslo

Kommunennummer: 0301

Matrikkel

Gnr. 176, bnr. 114, snr. 36

Eierform

Eierseksjon

Boligtype Rekkehus

Areal

BRA-i: 111 m²

BRA-e: 4 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 52 m² - Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 4 og Trapp

BRA-e: 4 m² - Bod

2. etasje

BRA-i: 59 m² - Trapp, Gang, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 og Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

ALH fordelt på loft

Loft (kan brukes til oppbevaring og lager)

12 m²

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

Byggeår 1997

Parkering

Med boligen følger det en garasje plass nr. 26 i felles garasjeanlegg. Garasjeplasser er ikke tillatt å selge eller leie ut til noen andre enn seksjonseiere i Furukollen Boligsameie. Foruten kjøretøy kan maksimum ett sett med dekk oppbevares per parkeringsplass i garasjen.

Elektrisk anlegg i garasjen er oppgradert slik at det er mulig å etablere elbillader på egen parkeringsplass ved behov.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt i sameiet på 20 685 kvm. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Forsiden av rekkehuset har gangvei frem til inngangsparti/terrasse i trykkimpregnerte materialer. Mot vest er det stor terrasse i trykkimpregnerte materialer med mulighet for beplantning.

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 20 685 kvm

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-3209 Vedtatt: 28.11.1990, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-2806 Vedtatt: 12.09.1985, Formål: Turvei/ skiløype

6686 Vedtatt: 27.02.1986, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles gårdsplass, Grense for bebyggelse

V280887 Vedtatt: 28.08.1987, Formål: Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Felles gangareal, Felles parkering

11488 Vedtatt: 22.03.1988, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Felles parkering, Grense

for bebyggelse, Inn-/ utkjøring, Male- og avstandslinje, Offentlig gang-/ sykkelvei

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er byggemeldt i byggeåret. Det foreligger ferdigattest for rekkehus i Åslandhellinga 206A,206B,208A og 208B datert 20. januar 2000.

Ovennevnte ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret, men det kan forekomme avvik fra disse dersom det senere gjøres planendringer. Ved eventuelle planendringer som krever byggemelding, er det ny eiers ansvar å byggemelde dette.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

301/ 176/ 114/ 36:

15.09.1988 - Dokumentnr: 62386 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om trafostasjon/ kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Eier av eiendommen gnr.176 bnr. 114 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/ 230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OLs krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL sitt samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger. Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

15.11.1994 - Dokumentnr: 65204 - Bestemmelse om veg

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/ bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Veisjefen i vedtak av 1994.10.06 i anledning utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår: Åslandhellinga godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Eier er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter eier seg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

04.07.1997 - Dokumentnr: 40426 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/ 7270

Legalpant

Boligsameiet har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor for leveranse av bredbånd. Det er ikke tillatt å montere antenneanlegg som parabol og lignende. Nytt bredbåndsutstyr/ruter fra Telenor har kommet. Internett inngår i felleskostnader, mens TV-pakker kan velges fritt og inngår ikke felleskostnader.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke samsvarer med faktisk innredning og møblering etc. De er ikke målbare, avvik og feil kan forekomme.

Infrastruktur er ferdigutbygd for elbilladere i sameiet. Styret skal kontaktes for bestilling av elbillader til egen parkeringsplass i garasjen.

Utvendig vedlikehold er den enkelte beboers ansvar ifølge vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at det er bestilt Norgespris (statens støtteordning) på fjernvarme til boligen. Norgespris på fjernvarme er en statlig ordning som gir boliger en fast pris på 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva) fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026. Dette gir trygghet og forutsigbarhet i energikostnadene.

Oppvarming

Gulvet i første etasje varmes opp med varmluftsfordeler i krypkjeller. Varmluftsfordeler er plassert under en luke i gulvet under trappen og varmer opp selve gulvet nedenfra, noe som gir en jevn temperatur i første etasje.

Varmluftsfordeler får tilført varme fra fjernvarmesentral som er plassert inne i uteboden ved inngangsdøren. Fjernvarmesentral i uteboden får tilført varme fra Hafslunds fjernvarmenett, og overfører varmen videre til boligens eget system for oppvarming av gulv i første etasje og tappevann. Boligen har derfor ingen varmtvannsbereder.

Oppvarming av andre etasje gjøres med panelovn montert under vinduer på soverom og gulvvarme (varmekabler) på begge badene og vaskerom.

Sameienavn

Furukollen Boligsameie

Organisasjonsnummer

983.781.136

Eierbrøk

112/ 7270

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Furukollen Boligsameie:

- Sameiet består av 59 seksjonerte rekkehusleiligheter av eiendommen gnr. 176, bnr. 114, Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 04.07.97.
- TV/ Internett leverandør: Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester.
- Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
- Sameiet bruker Vibbo for å gi informasjon til seksjonseierne: <https://vibbo.no>
- Fellesgjeld: Ingen lån registrert på boligsameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/ budsjett

Selger har kopi av budsjettår 2023, 2024 og 2025, og årsregnskaper. Dette kan interessenter få oversendt ved forespørsel.

På årsmøtet 22. april 2024 ble det vedtatt:

- Å fjerne fartshump på dugnad og leie inn nødvendig utstyr for å få utført jobben. Dette grunnet vannmasser/ isdannelse ved fartshumpen.
- Å merke fartshumper med brøytepinner slik at de ikke blir skadet av brøytebilene på vinterstid.
- Å montere rekkverk ned mot garasjer. Dette for å dekke krav ut mot universal utforming og for å sikre HMS.
- Å forbedre gangvei mellom 176-182. Det er vedtatt å spare til en større utbedring for alle gangveiene på et senere tidspunkt. Styret innhenter detaljert informasjon om kostnader knyttet til asfaltutskiftning av gjesteparkering og gangveier. Målet er å ha nok informasjon til september 2024.
- Å utarbeide flere ulike alternativer iht. kostnader og løsninger i forbindelse med bedret søppelhåndtering.
- Å innhente tilbud fra profesjonelle for å gjøre en totalvurdering av behov for trefelling/trimming i hele sameiet.

Selger venter på å få oversendt årsmøteprotokoll for 2025 fra styret.

Dette kan interessenter få oversendt ved forespørsel.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt for beboere å ha kjæledyr i sameiet, se vedlagte husordensregler for sameiet.

Oppussingsmaterialer som er klargjort i boligen for å brukes til å gjennomføre oppussingen (Del 1 av 3)

Materialene nedenfor medfølger boligen kostnadsfritt. Eier opplyser at ingen av materialene er brukt tidligere.

Gipsplater

Navn/Type	Bredde x Lengde x Tykkelse (mm)	Antall stk.	Tot. Areal kvm	Ifb. oppussing/reovering ble disse planlagt å brukes på:
Norgips gipsplater (ekstra tykke)	1200 x 2700 x 15,0	15	48,6	veggene mot naboen da disse gipsplatene er ekstra tykke (15 mm)
Norgips gipsplater	1200 x 2400 x 12,5	40	115,2	øvrige vegger i 1. etg: kjøkken, entre/garderobe, stue og 1 soverom øvrige vegger i 2. etg: 3 soverom og gang
Norgips gipsplater	1200 x 3000 x 12,5	40	144,0	himling/tak i 1. og 2. etg, og trapperom
Norgips våtromsgips plater	900 x 2500 x 15,0	10	22,5	veggene på vaskerommet. Våtromsgipsplater på vegger istedenfor våtromsplater med fliser på vaskerommet.
Norgips gulvgips plater (ekstra solid og hard gips)	600 x 2400 x 12,5	13	18,7	hvis det eventuelt blir behov for å avrette gulvet i 2. etg, som f.eks. badet/vaskerommet/soverom osv.

Kryssfiner / Stenderverk / Trevirke / stålstender

Navn/Type	Bredde x Lengde (mm)	Antall stk.	Ifb. oppussing/reovering ble disse planlagt å brukes:
Norgips stålstender/ stålprofil	70 x 2400	22	til oppføring av nye vegger eller utforing av eksisterende vegger.
Kryssfiner plater	ulike størrelser	flere	til lukking av yttervegg på baderommet i 2.etg.
Masse trevirke: Ulik lengde på stendere og lektere	Mange ulike størrelser	Mange, vanskelig å telle	stendere til oppføring av nye vegger og utforing av eksisterende vegger, samt lektere til lekting av himling/tak.

Oppussingsmaterialer som er klargjort i boligen for å brukes til å gjennomføre oppussingen (Del 2 av 3)

Materialene nedenfor boligen kostnadsfritt. Eier opplyser at ingen av materialene er brukt tidligere.

Isolasjon

Navn/Type	Tykkelse x Bredde x Lengde (mm)	Antall pakker	Tot. Areal kvm	Ifb. oppussing/renovering ble disse planlagt å brukes på:
Glava isolasjon	200 x 570 x 3000 (2 ruller pr. pakke = 3,42 kvm)	11	37,6	ved bytte av isolasjon i himlingen der det er behov.
Glava isolasjon	150 x 570 x 3950 (2 ruller pr. pakke = 4,50 kvm)	8	36,0	ved bytte av isolasjon i vegger/himling der det er behov.
Glava isolasjon	100 x 570 x 5200 (2 ruller pr. pakke = 5,93 kvm)	2	11,8	ny skillevegg mellom kjøkken og stue, og ny skillevegg mellom stue og nytt soverom i 1. etg.
Glava isolasjon	100 x 570 x 1200 (10 plater pr. pakke = 6,84 kvm)	3	20,5	ny skillevegg mellom kjøkken og stue, og ny skillevegg mellom stue og nytt soverom i 1. etg.
Glava isolasjon	50 x 560 x 10000 (2 ruller pr. pakke = 11,2 kvm)	1	11,2	de stedene der det er behov for isolasjon.

Fliser / armeringsnetting

Navn/Type	Bredde x Lengde x Tykkelse (mm)	Antall	Tot. Areal kvm	Ifb. oppussing/renovering ble disse planlagt å brukes:
Hvite blanke fliser 30 x 60 cm. Klasse A	300 x 600 x 8 (8 fliser pr. pakke = 1,44 kvm)	50 pk.	72	på veggene på badrom i 1. etg., og på badrom i 2. etg., evt. på vaskerommet. Det er nok fliser til alle veggene i de 3 våtrommene.
Mørke grå fliser 10 x 10 cm. Klasse A	100 x 100 x 6 (3x3 fliser er limt på netting) 1 pakke = 1 kvm)	10 pk.	10	på veggene på badrom i 1. etg., og på badrom i 2. etg.
Armeringsnetting i stål	750 x 1150 x 2,5 (areal pr. stk. = 0,86 kvm)	20 stk.	17	på gulvet på badrom i 1. etg., og på badrom i 2. etg. og vaskerommet når det skal brukes støpemasse. Det er nok armeringsnetting til alle gulvene i de 3 våtrommene.

Oppussingsmaterialer som er klargjort i boligen for å brukes til å gjennomføre oppussingen (Del 3 av 3)

Materialene nedenfor boligen kostnadsfritt. Eier opplyser at ingen av materialene er brukt tidligere.

Dørblad til soverom

Navn/Type	Bredde x Høyde (cm)	Antall stk.	Ifb. oppussing/renovering ble disse planlagt å brukes:
Swedoor dørblad	82,5 x 204	1	til soverom.

Ventilasjonsrør / deler

Navn/Type	Diameter x Lengde (mm)	Antall	Ifb. oppussing/renovering ble disse planlagt å brukes:
Spiro ventilasjonsrør stål 125 mm	125 x 3000	5	til badrom og kjøkken i 1. etg., og badrom og vaskerom i 2. etg.
Spiro ventilasjonsrør stål 160 mm	160 x 3000	2	
Fleksible ventilasjonsrør aluminium 100 mm	100 x 3000	1	
Fleksible ventilasjonsrør aluminium 125 mm	125 x 3000	2	
Fleksible ventilasjonsrør aluminium 125 mm	125 x 1000	3	
En del andre deler			

Avløpsrør / deler

Navn/Type	Diameter x Lengde (mm)	Antall	Ifb. oppussing/renovering ble disse planlagt å brukes:
Avløpsrør 110 mm	110 x 3000	3	til badrom 1. etg. og badrom i 2. etg.
Avløpsrør 110 mm	110 x 1000	2	til badrom 1. etg. og badrom i 2. etg.
En del andre deler			til badrom og kjøkken i 1. etg., og badrom og vaskerom i 2. etg.



Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av bolig

Åslandhellinga 208 B, 1274 Oslo

SAMMENDRAG

Arbeidsbeskrivelsen er en detaljert plan som beskriver hva som skal gjøres innvendig i boligen for å oppfylle din boligdrøm.

Dette skal være et hjem som skal føles riktig for deg og din familie, med mulighet til å velge:

- planløsning
- rominndeling
- kjøkkeninnredning
- hvitevarer
- farger på vegger og tak
- innredning til to bad
- innredning til vaskerom
- fliser på badene
- fliser på vaskerom
- laminatgulv
- parkettgulv
- innerdører
- farge på trapp
- belysning

Disse valgene gir deg mulighet til skape ditt eget hjem som speiler personlighet, livsstil og behov.

Arbeidsbeskrivelsen er den praktiske oppskriften som skal sikre at boligdrømmen blir realisert, steg for steg.

Innhold

1. Byggtekniske forskrifter (TEK17), uavhengig kontroll av arbeidet og dokumentasjon:.....	8
1 a) Byggtekniske forskrifter (TEK17).....	8
1 b) Totaloppussing innvendig er inkludert i kjøpesummen for boligen.....	8
1 c) Når arbeidsbeskrivelsen gjelder – og når den kan endres (tilleggsavtale)	8
1 d) Oppussingsarbeidet skal kontrolleres av uavhengig og sertifisert takstmann	8
1 e) Kontroll av dokumentasjon for rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og våtromsarbeid.....	9
2. Planløsning og romfordeling:.....	10
2a) Valgmulighet – åpen kjøkken-/stueløsning og romfordeling:	10
Åpen kjøkken-/stueløsning:	10
Soverom i første etasje:.....	10
Kostnadsfrie endringer:	10
Andre ønsker og tilpasninger:.....	10
3. Vann og avløp:.....	11
3 a) Nye vannledninger og vannfordelerskap:.....	11
3 b) Nye vannsensorer og lekkasjestopper:.....	11
3 c) Nye avløpsrør:.....	11
3 d) Nye sluk:.....	11
4. Elektrisk anlegg og TV/bredbånd:.....	12
4 a) Kontroll og utbedring:.....	12
4 b) Oppgradering og sikringsskap:.....	12
4 c) Oppvarming:	12
4 d) Nye ELKO brytere, stikkontakter, lampeuttak og deksler:.....	12
4 e) Nye downlights og taklamper:.....	12
4 f) Nye ELKO vegguttak og deksler for TV og bredbånd:	12
5. Ventilasjon:	13
5 a) Nye avtrekksventiler til begge badene og vaskerom:.....	13

5 b)	Nye ventilasjonsrør til begge badene og vaskerom:.....	13
5 c)	Ny styringsbryter for avtrekksvifte på loftet:.....	13
5 d)	Ny kjøkkenventilator og nye ventilasjonsrør til kjøkken:.....	13
6.	Totaloppussing av kjøkken (ca. 15 kvm) i første etasje:	14
6 a)	Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – gipsplater og farger:.....	17
	Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):.....	17
6 b)	Nye taklister og farger:	17
	Valgmulighet – taklister og farger:.....	18
6 c)	Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):.....	18
	Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:.....	18
6 d)	Nye gulvlister/sokkellister:.....	18
	Valgmulighet - gulvlister:	19
6 e)	Nytt dørblad og nye karmlister:.....	19
	Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmlister (dørsett):.....	19
6 f)	Nye vinduskarmlister og nye utforinger:	19
	Valgmulighet - karmlister (sett):	20
	Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:	20
6 g)	Nye taklamper og LED lister:.....	20
	Valgmulighet – taklamper:.....	21
6 h)	Ny kjøkkeninnredning:.....	21
	Valgmulighet – kjøkkeninnredning, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri:.....	21
6 i)	Nye hvitevarer til kjøkken:	21
	Valgmulighet – hvitevarer:.....	22
7.	Etablering av nytt soverom nr. 4 på ca. 8 kvm i første etasje:	23
7 a)	Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – gipsplater og farger:.....	25
	Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):.....	25
7 b)	Nye taklister og farger:	26
	Valgmulighet – taklister og farger:.....	26
7 c)	Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):.....	26
	Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:.....	26

7 d)	Nye gulvlistes/sokkellister:.....	26
	Valgmulighet - gulvlistes:	27
7 e)	Ny dør og ny karm:.....	27
	Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmlister (dørsett):.....	27
7 f)	Nye vinduskarmlister og nye utforinger:	28
	Valgmulighet - karmlister (sett):	28
	Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:	28
7 g)	Nye karmlister og nye utforinger til terrassedør:	28
	Valgmulighet - karmlister (sett):	29
	Maling av terrassedør utgår grunnet årstid og værforhold:.....	29
7 h)	Ny taklampe:	29
	Valgmulighet - taklampe:.....	30
8.	Totaloppussing av stue (ca. 24 kvm) i første etasje:.....	31
8 a)	Ny himling (innvendig takflate) og vegger – gipsplater og farger:.....	35
	Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):.....	35
8 b)	Maling av Leca-pipe (lettklinkerblokker) i stuen:	35
8 c)	Nye taklister og farger:	36
	Valgmulighet – taklister og farger:.....	36
8 d)	Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):.....	36
	Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:.....	37
8 e)	Nye gulvlistes/sokkellister:.....	37
	Valgmulighet - gulvlistes:	37
8 f)	Nye vinduskarmlister og nye utforinger:	37
	Valgmulighet - karmlister (sett):	38
	Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:	38
8 g)	Nye LED downlights og taklampe:	38
	Valgmulighet – LED downlights og taklamper:	38
9.	Totaloppussing og ombygging av wc-rom i første etasje til nytt badrom (ca. 3,2 kvm):.....	40
9 a)	Nye vegger – OSB-plater, våtromsplater og fliser:	41
	Valgmulighet – veggfliser:.....	41

9 b)	Ny himling (innvendig takflate) – gipsplater og farger:	41
	Valgmulighet – farge på himlingen (innvendig takflate):	41
9 c)	Nytt baderomsgulv – oppbygging og fliser:	42
	Valgmulighet – gulvfliser:.....	42
9 d)	Ny dør og karm:	42
	Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmlister (dørsett):.....	43
9 e)	Ny servant m/underskap, blandebatteri og overskap m/speil:.....	43
	Valgmulighet – baderomsmøbler og blandebatteri:	43
9 f)	Ny dusjsone/nisje bestående av doble nisjedører 85-95 x 190 cm og tre faste vegger.	44
	Valgmulighet – nisjedører, dusjsett m/blandebatteri:	44
9 g)	Nytt vegghengt toalett med innbyggingsssystemer:.....	44
	Valgmulighet – vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate:.....	45
9 h)	Nye LED downlights og stikkontakt:	45
10.	Totaloppussing av entre/gang og område under trapp (ca. 6 kvm) i første etasje:.....	46
10 a)	Nye vegger - gipsplater og farger:.....	48
	Valgmulighet – farge på vegger:	48
10 b)	Ny himling (innvendig takflate) - gipsplater og farger:	48
	Valgmulighet – farge på himlingen (innvendig takflate):	48
10 c)	Nye taklister og farger:	49
	Valgmulighet - taklister:.....	49
10 d)	Nytt laminatgulv / parkettgulv:.....	49
	Valgmulighet - laminatgulv / parkettgulv:	49
10 e)	Nye gulvlistes/sokkellister:.....	49
	Valgmulighet - gulvlistes:	50
10 f)	Nye karmlister og nye utforinger til ytterdør:	50
	Valgmulighet - karmlister (sett):.....	50
	Maling av ytterdør utgår grunnet årstid og værforhold:	50
10 g)	Ny taklampe:.....	51
	Valgmulighet - taklampe:.....	51
11.	Totaloppussing av soverommene nr. 1, 2 og 3 i andre etasje:	51

11 a)	Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – gipsplater og farger:.....	55
	Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):.....	55
11 b)	Nye taklister og farger:	56
	Valgmulighet – taklister og farger:.....	56
11 c)	Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):.....	56
	Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:.....	57
11 d)	Nye gulvlister/sokkellister:.....	57
	Valgmulighet - gulvlister:	57
11 e)	Nye dører og nye karmen:.....	57
	Valgmulighet – dørblad, dørkarmen og karmen (dørsett):	58
11 f)	Nye vinduskarmen og nye utforinger:	58
	Valgmulighet - karmen (sett):	58
	Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:	59
11 g)	Nye taklamper:.....	59
	Valgmulighet - taklamper:	59
12.	Totaloppussing av baden (ca. 6 kvm) i andre etasje:	60
12 a)	Nye vegger – OSB-plater, våtromsplater og fliser:	61
	Valgmulighet – veggfliser:.....	61
12 b)	Ny himling (innvendig takflate) – gipsplater og farger:	61
	Valgmulighet – farge på himlingen (innvendig takflate):	62
12 c)	Nytt badenngulv – oppbygging og fliser og farger:	62
	Valgmulighet – gulvfliser:.....	62
12 d)	Ny dør og ny karm:.....	62
	Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmen (dørsett):.....	63
12 e)	Nye vinduskarmen og nye utforinger:	63
	Valgmulighet - karmen (sett):	64
	Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:	64
12 f)	Ny servan m/underskap, høyskap, speil m/belysning og blandedatteri:.....	64
	Valgmulighet – badenngmøbler, speil m/belysning og blandedatteri:	65
12 g)	Dusjhjørne bestående av 2 glassdører (90x90x197 cm) og dusjsett m/blandedatteri:	65
	Valgmulighet – dusjhjørne glassdører og dusjsett m/blandedatteri:.....	65

12 h)	Nytt vegghengt toalett med innbyggingsssystemer:.....	65
	Valgmulighet – vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate:.....	66
12 i)	Ny taklampe, speil m/belysning og stikkontakt:.....	66
13.	Totaloppussing av vaskerom (ca. 3,5 kvm) i andre etasje:.....	67
13 a)	Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – farger:.....	68
	Valgmulighet – farge på vegger:	68
13 b)	Nye taklister og farger:	68
	Valgmulighet – taklister og farger:.....	69
13 c)	Nytt vaskeromsgulv – oppbygging og fliser og farger:	69
	Valgmulighet – gulvfliser:.....	69
13 d)	Nye sokkelfliser/sokkellister:	69
	Valgmulighet – fliser til sokkellist:	69
13 e)	Ny dør og ny karm:.....	69
	Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmfliser (dørsett):.....	70
13 f)	Vaskeromsinnredning:	70
	Valgmulighet – veggskap, benkeskap, benkeplate, vaskekar og blandebatteri:	71
13 g)	Taklampe:.....	71
	Valgmulighet - taklampe:.....	72
14.	Totaloppussing av trapperom og gang (ca. 4 kvm) i andre etasje:	73
14 a)	Himling (innvendig takflate) og vegger:.....	74
14 b)	Taklister: Monteres.....	74
14 c)	Gulvet (ca. 4 kvm):	75
14 d)	Gulvlist/sokkellist/avslutningslist: Monteres.....	75
14 e)	Dørene i gangen i 2. etg:	75
14 f)	Taklamper:	75
15.	Totaloppussing av trappetrinn, rekkverk og håndløpere.....	76
15 a)	Forarbeid.....	76
15 b)	Rengjøring	76

15 c) Sliping.....	76
15 d) Grunning	76
15 e) Første malestrøk	77
15 f) Andre malestrøk	77
15 g) Herding av maling og bruk	77
Valgmulighet – farge på trapp:	77
16. Ferdigstillelse av oppussingsarbeidet, tidsfrist, eventuelle forsinkelser og endringer:	78
16 a) Frist for ferdigstillelse av alt oppussingsarbeid:	78
16 b) Ved eventuell forsinkelse og dagmulkt:.....	78
16 c) Ved eventuell vesentlig forsinkelse:	78
16 d) Varslingsplikt ved forsinkelse:.....	78
16 e) Endringer i denne arbeidsbeskrivelsen eller tidsplan:.....	78

1. Byggtekniske forskrifter (TEK17), uavhengig kontroll av arbeidet og dokumentasjon:

1 a) Byggtekniske forskrifter (TEK17)

Arbeidet som omfattes av denne arbeidsbeskrivelsen skal utføres i samsvar med gjeldende Byggtekniske forskrifter (TEK17), men at utførelsen av arbeidet og de tekniske løsningene skal tilpasses byggets eksisterende konstruksjon og tekniske forutsetninger. De tekniske løsningene skal velges slik at de ivaretar kvalitet og varighet i størst mulig grad.

1 b) Totaloppussing innvendig er inkludert i kjøpesummen for boligen

Alle materialer, produkter og arbeid er inkludert i boligens kjøpesum for å gjennomføre totaloppussingen innvendig, slik det fremgår i denne arbeidsbeskrivelsen med tilhørende spesifikasjoner.

1 c) Når arbeidsbeskrivelsen gjelder – og når den kan endres (tilleggsavtale)

Beskrivelser og spesifikasjoner for arbeid og løsninger omtalt i denne arbeidsbeskrivelsen gjelder så lenge noe annet ikke blir avtalt skriftlig mellom partene i en tilleggsavtale.

Endringer i denne arbeidsbeskrivelsen kan være aktuell dersom kjøper ønsker å benytte seg av de valgmulighetene som kommer frem i denne arbeidsbeskrivelsen med illustrasjonsbilder, eksempelvis ved at kjøper ønsker en annen kjøkkenløsning, badersinnredning eller rominndeling enn det som er inkludert.

Dette er noen eksempler på tilgjengelige valgmuligheter, den fullstendige oversikten over kjøpers valgmuligheter er beskrevet nedenfor, under hvert kapittel som omtaler totaloppussingen av de ulike områdene i boligen.

1 d) Oppussingsarbeidet skal kontrolleres av uavhengig og sertifisert takstmann

Det er selgers plikt og ansvar å oppnevne og engasjere en uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester for å kontrollere og bekrefte at oppussingsarbeidene, som skal utføres av godkjent oppussingsfirma med nødvendige autorisasjoner, autorisert rørlegger, autorisert elektriker og øvrige håndverkere, blir gjennomført i samsvar med denne arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for den innvendige totaloppussingen av boligen, og eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Takstmannen skal opptre nøytralt og uavhengig, og oppdatere tilstandsrapporten etter at oppussingsarbeidet er ferdigstilt, slik at dette arbeidet vil omfattes av rapporten. Kostnadene for takstmannens arbeid skal dekkes av selger.

En uavhengig kontroll av oppussingsarbeidet skal sikre at arbeidet blir utført på en forsvarlig og håndverksmessig god måte.

Uavhengig byggmester og sertifisert takstmann Bjørn Aarvik er engasjert til å utføre kontroll av oppussingsarbeidet mens det pågår, herunder begge badene, vaskerom, kjøkken og alle andre rom i boligen. Ved eventuelt fravær har selger plikt og ansvar til å oppnevne og engasjere en ny, uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester til å overta og utføre de samme oppgavene

1 e) Kontroll av dokumentasjon for rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og våtromsarbeid

Byggmester/takstmann skal også kontrollere at nødvendig dokumentasjon for utført arbeid foreligger fra rørlegger og elektriker. I tillegg skal nødvendig dokumentasjon for utført arbeid på våtrom (begge badene og vaskerom) kontrolleres for å sikre at den er korrekt.

2. Planløsning og romfordeling:

Se vedlagte plantegninger og illustrasjonsbilder.

Enderekkehuset er på 111 kvm (BRA-i) og skal bestå av:

- 1. etg: Entre, trapp, kjøkken, stue, soverom og bad.
- 2. etg: Gang, trapp, 3 soverom, badrom og vaskerom.
- Loft: Uinnredet kaldt loft brukes til lager/oppbevaring.

Vedlagte plantegninger og illustrasjonsbilder viser blant annet et eget kjøkken og et soverom i første etasje.

2a) Valgmulighet – åpen kjøkken-/stueløsning og romfordeling:

Åpen kjøkken-/stueløsning:

Kjøper kan velge åpen kjøkken-/stueløsning i stedet for eget kjøkken. I så fall må det utarbeides nye plantegninger og kjøkkentegninger, som skal godkjennes av både kjøper og ansvarlig håndverker.

Soverom i første etasje:

Kjøper kan velge å ikke ha soverom (nr. 4) i første etasje og la arealet være åpent mot stuen. I dette tilfellet vil boligen fortsatt ha tre soverom i andre etasje.

Kostnadsfrie endringer:

Arbeid forbundet med de ovennevnte endringer utføres kostnadsfritt, forutsatt at kjøper gjør valget *før* bestilling av kjøkkeninnredning og *før* igangsetting av arbeidet med å ferdigstille kjøkken og soverom (nr. 4) i henhold til vedlagte plantegninger.

Andre ønsker og tilpasninger:

Det legges stor vekt på at kjøper skal få oppfylt boligdrømmen sin og gis mulighet til å endre planløsning og romfordeling i størst mulig grad.

Dersom kjøper har andre ønsker utover de valgmulighetene som allerede er beskrevet her, kan dette vurderes raskt. Eventuelle endringer skal i så fall godkjennes av ansvarlig håndverker *før* gjennomføring, og kan medføre tilleggskostnader etter nærmere avtale.

3. Vann og avløp:

Rørleggerarbeidet skal utføres av autorisert rørlegger og skal gjøres i henhold til Byggtekniske forskrifter (TEK17).

3 a) Nye vannledninger og vannfordelerskap:

Det skal installeres nye vannledninger (rør-i-rør system) og nytt vannfordelerskap i boligen. Vannfordelerskapet skal installeres på baderommet i 2. etasje, det vil si i veggen som vender mot soverommet.

3 b) Nye vannsensorer og lekkasjestopper:

Det skal monteres aquastop/waterguard med vannsensor (lekkasjestopper) på kjøkken.

3 c) Nye avløpsrør:

Det skal installeres nye avløpsrør på begge badene, vaskerom og kjøkken.

Det innebærer at alle avløpsrør over gulvnivå i første etasje (bad og kjøkken) og andre etasje (bad og vaskerom) skal erstattes med nye avløpsrør.

3 d) Nye sluk:

Det skal installeres nye sluk på begge badene og vaskerom.

4. Elektrisk anlegg og TV/bredbånd:

Det elektriske arbeidet skal utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400 norm (elektriske lavspenningsinstallasjoner).

4 a) Kontroll og utbedring:

Det elektriske anlegget i boligen skal kontrolleres og utbedres fullstendig.

4 b) Oppgradering og sikringsskap:

Antall elektriske kurser i boligen skal oppgraderes: Det innebærer at det skal monteres ekstra EATON automatsikringer i sikringsskapet, og det skal trekkes ekstra elektriske kurser fra sikringsskapet til kjøkken, begge badene, vaskerom og evt. til andre rom for å oppfylle kravene i gjeldende forskrifter. Se hovedpunkter nedenfor som omhandler de ulike rommene.

4 c) Oppvarming:

Gulvet i første etasje varmes opp med varmluftsfordeler i krypkjeller. Varmluftsfordeler er plassert under en luke i gulvet under trappen og varmer opp selve gulvet nedenfra, noe som gir en jevn temperatur i første etasje.

Varmluftsfordeler får tilført varme fra fjernvarmesentral som er plassert inne i uteboden ved inngangsdøren. Fjernvarmesentral i uteboden får tilført varme fra Hafslunds fjernvarmenett, og overfører varmen videre til boligens eget system for oppvarming av gulv i første etasje og tappevann. Boligen har derfor ingen varmtvannsbereder.

Oppvarming av andre etasje gjøres med panelovn montert under vinduer på soverom og gulvvarme (varmekabler) på bad og vaskerom.

4 d) Nye ELKO brytere, stikkontakter, lampeuttak og deksler:

Det skal monteres nye brytere, stikkontakter, lampeuttak og deksler fra ELKO.

Det skal være tilstrekkelig ELKO stikkontakter på soverommene i andre etasje for montering av panelovn.

4 e) Nye downlights og taklamper:

Det skal monteres nye downlights og ulike taklamper. Se hovedpunkter nedenfor som omhandler belysning i de ulike rommene og hvilke valgmuligheter for belysning som finnes.

4 f) Nye ELKO vegguttak og deksler for TV og bredbånd:

Det skal monteres nye vegguttak og deksel for TV og bredbånd fra ELKO.

5. Ventilasjon:

5 a) Nye avtrekksventiler til begge badene og vaskerom:

Det skal monteres nye avtrekksventiler i himlingen (innvendig takflate) på begge badene og vaskerom. Bilde:

<https://www.megaflis.no/varme--klima/ventilasjon/ventiler/flexit-avtrekksventil-o125-hvit-mfjarfeste>

5 b) Nye ventilasjonsrør til begge badene og vaskerom:

Det skal monteres nye separate ventilasjonsrør fra våtrommene (begge badene og vaskerom) til eksisterende avtrekksvifte på loftet. Eksisterende avtrekksvifte på loftet er tilkoblet egen takhatt. Gamle ventilasjonsdeler innvendig og på loftet fjernes.

5 c) Ny styringsbryter for avtrekksvifte på loftet:

Styrings-/kontrollbryter til avtrekksviften på loftet skal plasseres i entréen i 1. etg.

Det skal trekkes ledning i k-rør mellom bryter og avtrekksviften.

5 d) Ny kjøkkenventilator og nye ventilasjonsrør til kjøkken:

Det skal monteres nytt ventilasjonsrør fra ny kjøkkenventilator til egen eksisterende takhatt på loftet.

Til informasjon:

Det er to takhatter på taket. Den ene takhatten er tilkoblet eksisterende avtrekksvifte på loftet, og den andre takhatten skal som nevnt tilkobles ventilasjonsrør fra kjøkkenventilatoren. For informasjon om kjøkkenventilator, se hovedpunkt nedenfor som omhandler oppussing av kjøkken.

6. Totaloppussing av kjøkken (ca. 15 kvm) i første etasje:

Illustrasjonsbilde 1 av kjøkken:



Illustrasjonsbilde 2 og 3 av kjøkken:



Illustrasjonsbilde 4 og 5 av kjøkken:



6 a) Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – gipsplater og farger:

- Montere ny dampsperre i ytterveggene.
- Bygge to nye lettvegger, henholdsvis ca. 150 cm og ca. 300 cm, plassert mellom kjøkken og stue, samt mellom kjøkken og trapp. Veggene skal møtes og danne et hjørne.
- Isolere himlingen og alle vegger.
- De to nye lettveggene skal påmonteres gipsplater på begge sider.
- Himling (innvendig takflate) og de andre veggene på innsiden av kjøkken skal påmonteres nye gipsplater.
- Alle plateskjøter skal armeres med papirremse. Overganger mellom vegg og vegg, både innvendige og utvendige hjørner, skal forsterkes med hjørnebeslag. Skjøter, hjørner og skruer hull sparkles og skal klargjøres for grunning og maling.
- Himling (innvendig takflate) og alle veggene på innsiden av kjøkken skal grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Gipshjørner:	Innvendig/utvendig hjørnebeslag (vegg/vegg)
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse og innvendig og utvendig gipshjørner med beslag)
Grunning:	Jotun JOTAPROFF Primer
Veggmaling:	Jotun Lady Wonderwall 05 (glans 05 matt)
Takmaling:	LADY Perfection Helmatt

Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Wonderwall 05 veggmaling og LADY Perfection takmaling fra disse sidene:

- Farger - veggmaling:
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1695>
- Farger - takmaling:
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?collections=159445&promoCardReference=0&relatedProductIds=367>

6 b) Nye taklister og farger:

Nye taklister skal monteres på de stedene der det ikke er veggskap/kjøkkeninnredning.

Produkt (inkludert):

Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet – taklister og farger:

Kjøper står fritt til å velge andre typer fabrikkmalte taklister innenfor en verdi på totalt kr 600 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

6 c) Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):

Det skal legges nytt laminatgulv. Under laminatgulvet skal det legges nytt underlag med integret fuktsperre.

Produkter (inkludert):

Underlag m/ fuktsperre: Pergo smart underlay 3 mm - 15 kvm m/fuktsperre

Laminatgulv: Pergo Laminatgulv Trondheim Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/laminatgulv/laminatgulv/pergo-laminatgulv-trondheim-light-grey-oak>

Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:

Kjøper kan ikke endre produktet *underlag m/ fuktsperre*, da dette er en del av den tekniske løsningen og en forutsetning for god kvalitet og sluttresultat. Men kjøper står fritt til å velge et annet laminatgulv eller parkettgulv innenfor en verdi på kr 300 inkl. mva. pr. kvm. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

6 d) Nye gulvlister/sokkellister:

Det skal monteres gulvlister mellom gulvet og veggene.

Produkt (inkludert):

Gulvlist: Pergo Fargetilpasset Sokkellist Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/pergo-fargetilpasset-sokkellist-light-grey-oak>

Valgmulighet - gulvlist:

Kjøper står fritt til å velge en annen type fabrikkmalte gulvlist innenfor en verdi på totalt kr 600 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

6 e) Nytt dørblad og nye karmplister:

Det skal monteres nye materialer og produkter (inkludert):

Karmplister (dobbel sett), utforinger, lister og dørblad i hvit fabrikkmalt farge (NCS S0502-Y). Dørblad (82,5x204 cm) leveres med innfelt ringhåndtak tilpasset skyvedør og skal monteres på eksisterende dørskinner/door pocket-karm. Det skal også monteres overgangslist i døråpningen tilpasset gulvet mellom kjøkken og entre.

Produkter (inkludert):

Karmplister: Dørsett (dobbel) furu hvit.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-karm-rund-furu-12x058-hvit/4741585005566>

Dørblad: Dooria Dørblad (82,5x204 cm) hvit med innfelt ringhåndtak.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/innerdor-stil-374-hvit-dooria/346>

Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmplister (dørsett):

Kjøper kan velge annet dørblad, dørkarm m/terskel og andre karmplister (dobbel sett), forutsatt at valgte produkter er egnet for montering og godkjennes av ansvarlig håndverker. Endringer utover dette tillates ikke, da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet.

Kjøper står fritt til å velge fabrikkmalte dørblad, dørkarm m/terskel og karmplister (dørsett) innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 000 for dørblad, kr 1 300 for dørkarm m/terskel og kr 800 for karmplister (dobbel sett), inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

6 f) Nye vinduskarmplister og nye utforinger:

Det skal monteres nye karmplister og nye utforinger innvendig på vinduskarmen (ca. 180 x 120 cm). Farge på karmplister og utforinger: Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utforinger til vinduskarm (mål bredde):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x070x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmlister til vinduskarm:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmlist-furu-12x058x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmlister (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utføring* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikk malt karmlister innenfor en total verdi på kr 700 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av vinduer og vinduskarmer kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom vinduer må stå åpne under maling. Maling av vinduer og vinduskarmer inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av vinduer og vinduskarmer.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Vinduer bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

6 g) Nye taklamper og LED lister:

Det skal monteres en taklampe over spisebordet og en taklampe over arbeidsområdet nær platetoppen. Det skal også monteres LED lister under overskapene for å belyse kjøkkenbenken. Plassering av taklamper og LED lister er vist på vedlagte illustrasjonsbilder av kjøkken.

Produkter (inkludert):

LED lister over

kjøkkenbenken: Namron Easylink LED lister til montering under overskap.
Monteres flere i rekken for å belyse kjøkkenbenken.

Bilde:

<https://www.elektroimportoren.no/namron-easylink-13-watt-1000mm/3222283/Product.html>

Taklampe over

spisebordet: Aneta Lighting Epsilon taklampe Ø45 cm

Bilde:

<https://www.christiania-belysning.no/taklampe/takpendel/epsilon-taklampe-o45-hvit#fulltekst>

Taklampe over

arbeidsområdet: Philips Garnet taklampe Ø50 cm

Bilde:

<https://www.elkjop.no/product/hjem-rengjoring-og-kjokkenutstyr/belysning-og-elektriske-artikler/lamper-og-belysning/taklampe/philips-garnet-taklampe-40w/645267>

Valgmulighet – taklamper:

Kjøper kan ikke endre valgt produkt for LED-lister, da dette kan redusere kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper kan fritt velge to taklamper som skal monteres av elektriker i de to takuttakene. Lampene kan samlet ha en verdi på inntil kr 4 200 inkl. mva., forutsatt at de valgte produktene godkjennes av elektrikeren. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

6 h) Ny kjøkkeninnredning:

Se vedlagte kjøkkentegninger, opplysninger om kjøkkeninnredning og illustrasjonsbilder av kjøkken.

- Det skal monteres ny og komplett Epoq eller Norema kjøkkeninnredning som leveres henholdsvis fra Elkjøp og Power.
- Det skal monteres ny benkeplate med ferdiglimt oppvaskkum som leveres med riktig mål fra fabrikk.
- Det skal monteres blandebatteri m/stoppekran, bunnventil, vannlås og avløp til oppvaskkummen.

Valgmulighet – kjøkkeninnredning, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri:

Kjøper kan velge en annen kjøkkeninnredning, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på kjøkkenet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge kjøkkeninnredning, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri innenfor en verdi på totalt kr 85 000 for inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

6 i) Nye hvitevarer til kjøkken:

Se vedlagte kjøkkentegninger, opplysninger om hvitevarer og illustrasjonsbilder av kjøkken.

Det skal monteres 7 hvitevarer på kjøkken:

- Stekeovn (innbygd)
- Mikrobølgeovn (innbygd)

- Oppvaskmaskin (underbygd)
- Kjøkkenventilator (vegghengt)
- Platetopp (innfelt i benkeplate)
- Kjøleskap (frittstående)
- Frysenskap (frittstående)

Det skal monteres varmesensor/komfyrvakt over platetoppen.

Valgmulighet – hvitevarer:

Kjøper kan velge andre hvitevarer, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på kjøkkenet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge hvitevarer innenfor en verdi på totalt kr 50 000 for inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

7. Etablering av nytt soverom nr. 4 på ca. 8 kvm i første etasje:

Totaloppussing av den delen av stuen som vil utgjøre det nye fjerde soverommet.

Illustrasjonsbilde 1 og 2 av nytt soverom i første etasje:



Illustrasjonsbilde 3 og 4 av nytt soverom (nr. 4) i første etasje:



7 a) Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – gipsplater og farger:

- Bygge to nye lettvegger, henholdsvis ca. 110 cm med dør og ca. 300 cm innerst i en liten del (8 kvm) av stuen for å etablere et nytt soverom. Lettveggene skal møtes og danne et hjørne med den vertikale bjelken i stuen. Se plantegning for 1. etasje og illustrasjonsbilder av soverommet.
- Isolere himlingen og lettvegger.
- Dampsperre sammen med lekting i himling skal kontrolleres og om nødvendig utbedres.
- Veggen med terrassedør og soveromsdør skal lektes ut ca. 5 cm og påmonteres gipsplater på innsiden av soverommet, slik at den delen av takbjelken på innsiden av soverommet blir usynlig og veggen blir helt slett.
- De to nye lettveggene skal påmonteres gipsplater på begge sidene.
- Himling (innvendig takflate) og de nye lettveggene skal påmonteres nye gipsplater på begge sider.
- Alle nye plateskjøter skal armeres med papirremse. Nye overganger mellom vegg og vegg, både nye innvendige og utvendige hjørner, skal forsterkes med hjørnebeslag. Skjøter, hjørner, skruer og annet sparkles og skal klargjøres for grunning og maling.
- Himling (innvendig takflate) og alle vegger på innsiden av soverommet skal grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Gipshjørner:	Innvendig/utvendig hjørnebeslag (vegg/vegg)
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse og innvendig og utvendig gipshjørner med beslag)
Grunning:	Jotun JOTAPROFF Primer
Veggmaling:	Jotun Lady Wonderwall 05 (glans 05 matt)
Takmaling:	LADY Perfection Helmatt

Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Wonderwall 05 veggmaling og LADY Perfection takmaling fra disse sidene:

- Farger - veggmaling:
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1695>

- Farger - takmaling:
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?collections=159445&promoCardReference=0&relatedProductIds=367>

7 b) Nye taklister og farger:

Nye taklister skal monteres.

Produkt (inkludert):

Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet – taklister og farger:

Kjøper står fritt til å velge andre typer fabrikkmalte taklister innenfor en verdi på totalt kr 800 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

7 c) Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):

Det skal legges nytt laminatgulv. Under laminatgulvet skal det legges nytt underlag med integrert fuktsperre.

Produkter (inkludert):

Underlag m/ fuktsperre: Pergo smart underlay 3 mm - 15 kvm m/fuktsperre

Laminatgulv: Pergo Laminatgulv Trondheim Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/laminatgulv/laminatgulv/pergo-laminatgulv-trondheim-light-grey-oak>

Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:

Kjøper kan ikke endre produktet *underlag m/ fuktsperre*, da dette er en del av den tekniske løsningen og en forutsetning for god kvalitet og sluttresultat. Men kjøper står fritt til å velge et annet laminatgulv eller parkettgulv innenfor en verdi på kr 300 inkl. mva. pr. kvm. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

7 d) Nye gulvlister/sokkellister:

Det skal monteres gulvlister mellom gulvet og veggene.

Produkt (inkludert):

Gulvlist: Pergo Fargetilpasset Sokkellist Light Grey Oak
Bilde:
<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/pergo-fargetilpasset-sokkellist-light-grey-oak>

Valgmulighet - gulvlister:

Kjøper står fritt til å velge en annen type fabrikkmalte gulvlister innenfor en verdi på totalt kr 600 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

7 e) Ny dør og ny karm:

Det skal monteres nye materialer:

Dørkarm (90x210 cm) hvit, eik dørterskel flat, utføringer hvite, karmfliser hvite (dobbel sett) og dørblad (82,5x204 cm) hvit med låskasse, håndtak og nøkkel. Hvit farge har fargekode: Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Dørkarm og terskel: Sweedor Dørkarm hvit 90x210 cm med flat eik terskel.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/karmsett-ik-9x21-093mm-hvit-z/7393993090848>

Utføringer: Dørsett furu hvit.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-furu-18x45-hvit/4741585000417>

Karmfliser: Dørsett (dobbel) furu hvit.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-karm-rund-furu-12x058-hvit/4741585005566>

Dørblad: Dooria Dørblad (82,5x204 cm) hvit med låskasse og nøkkel.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/innerdor-stil-374-hvit-dooria/346>

Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmfliser (dørsett):

Kjøper kan velge annet dørblad, dørkarm m/terskel og andre karmfliser (dobbel sett), forutsatt at valgte produkter er egnet for montering og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Endringer utover dette tillates ikke, da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet.

Kjøper står fritt til å velge fabrikkmalte dørblad, dørkarm m/terskel og karmalister (dørsett) innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 000 for dørblad, kr 1 300 for dørkarm m/terskel og kr 800 for karmalister (dobbel sett), inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

7 f) Nye vinduskarmalister og nye utforinger:

Det skal monteres nye karmalister og nye utforinger innvendig på vinduskarmen (ca. 180 x 80 cm). Farge på karmalister og utforinger:
Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utforinger til vinduskarm (mål bredde):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x070x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmalister til vinduskarm:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmalist-furu-12x058x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmalister (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utforinger* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikkmalt karmalister innenfor en total verdi på kr 700 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av vinduer og vinduskarmer kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom vinduer må stå åpne under maling. Maling av vinduer og vinduskarmer inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av vinduer og vinduskarmer.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Vinduer bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

7 g) Nye karmalister og nye utforinger til terrassedør:

Det skal monteres nye karmlister og nye utforinger innvendig på terrassedøren (90x210 cm)
Farge på karmlister og utforinger:
Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utforinger (mål bredde):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x120x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmlister (dørsett):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmlist-dorsett-furu-12x058mm-ds03-ncs-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmlister (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utforinger* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikkmalt karmlister innenfor en verdi på kr 400 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Maling av terrassedør utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av terrassedør og karm/terskel kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom terrassedør må stå åpen under maling. Maling av terrassedør og dørkarm/terskel inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av terrassedør og dørkarm/terskel.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Terrassedør og karm/terskel bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

7 h) Ny taklampe:

Det skal monteres en taklampe.

Produkt (inkludert):

Taklampe: Tidløs taklampe Josia i hvitt stoff Ø47 cm

Bilde:

<https://www.lampemesteren.no/p/josia-taklampe-white-nickel-chrome-lindby-9620048.html>

Valgmulighet - taklampe:

Kjøper står fritt til å velge den taklampen som ønskes montert av elektriker til uttak for taklampe innenfor en verdi på kr 1200 inkl. mva., forutsatt at valgt produkt godkjennes av elektriker. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

8. Totaloppussing av stue (ca. 24 kvm) i første etasje:

Illustrasjonsbilde 1 og 2 av stue:



Illustrasjonsbilde 3 og 4 av stue:



Illustrasjonsbilde 5 og 6 av stue:



Illustrasjonsbilde 7 og 8 av stue:



8 a) Ny himling (innvendig takflate) og vegger – gipsplater og farger:

- Isolere himlingen.
- Lekting i himling skal kontrolleres og om nødvendig utbedres.
- Himling (innvendig takflate) og takbjelke skal påmonteres nye gipsplater.
- Alle nye plateskjøter skal armeres med papirremse. Utvendige hjørner på gipset takbjelke, skal forsterkes med hjørnebeslag.
- Plateskjøter, hjørner, skruehull og annet sparkles og skal klargjøres for grunning og maling.
- Himling og veggene skal være rene og fri for støv/slipestøv og tørkes med mikrofiberklut, slik at grunningen skal få godt feste og gi et jevnt resultat. Det skal brukes et egnet forvaskmiddel på behandlede vegger før grunning påføres.
- Himling (innvendig takflate) og alle veggene grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater kjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Gipshjørner:	Innvendig/utvendig hjørnebeslag (vegg/vegg)
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse og innvendig og utvendig gipshjørner med beslag)
Forvask vegger:	Jotun Spesialvask før maling
Grunning vegger/tak:	Jotun JOTAPROFF Primer
Veggmaling:	Jotun Lady Wonderwall 05 (glans 05 matt)
Takmaling:	LADY Perfection Helmatt

Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Wonderwall 05 veggmaling og LADY Perfection takmaling fra disse sidene:

- Farger - veggmaling:
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1695>
- Farger - takmaling:
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?collections=159445&promoCardReference=0&relatedProductIds=367>

8 b) Maling av Leca-pipe (lettklinkerblokker) i stuen:

- Den hvitmalte overflaten på Leca pipen skal være ren og fri for støv/slipestøv og tørkes med mikrofiberklut, slik at murmaling skal få godt feste og gi et jevnt resultat. Det skal brukes et egnet forvaskmiddel på overflaten på Leca pipen før grunning/murmaling påføres
- Vurdering av grunning: Dersom underlaget viser bart murverk eller ujevnheter etter rengjøring, skal det vurderes bruk av Jotun DryTech Murprimer for å sikre god vedheft og jevn sugreevne.
- Valg av maling: Ved overmaling skal det benyttes en diffusjonsåpen murmaling fra Jotun, eksempelvis Jotun DryTech Murmaling, som er tilpasset mur og betong og tåler varme og fukt.
- Systematisk produktbruk: Det skal benyttes riktige Jotun-produkter i kombinasjon (primer + murmaling) for å sikre kompatibilitet, lang levetid og et estetisk godt resultat.
- Test med vann: hvis vannet legger seg som dråper på Leca-pipen, er malingen tett (ikke diffusjonsåpen). Det vil si at Leca-pipen er tidligere malt med interiørmaling og skal slipes bort. Deretter skal den rengjøres og klargjøres for grunning med Jotun DryTech Murprimer, og til slutt males med Jotun DryTech Murmaling i ønsket farge.

8 c) Nye taklister og farger:

Nye taklister skal monteres.

Produkt (inkludert):

Taklister: Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet – taklister og farger:

Kjøper står fritt til å velge andre typer fabrikkmalte taklister innenfor en verdi på totalt kr 1200 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

8 d) Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):

Det skal legges nytt laminatgulv. Under laminatgulvet skal det legges nytt underlag med integrert fuktsperre.

Produkter (inkludert):

Underlag m/ fuktsperre: Pergo smart underlay 3 mm - 15 kvm m/fuktsperre

Laminatgulv: Pergo Laminatgulv Trondheim Light Grey Oak
Bilde:
<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/laminatgulv/laminatgulv/pergo-laminatgulv-trondheim-light-grey-oak>

Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:

Kjøper kan ikke endre produktet *underlag m/ fuktsperre*, da dette er en del av den tekniske løsningen og en forutsetning for god kvalitet og sluttresultat. Men kjøper står fritt til å velge et annet laminatgulv eller parkettgulv innenfor en verdi på kr 300 inkl. mva. pr. kvm. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

8 e) Nye gulvlistes/sockellistes:

Det skal monteres nye gulvlistes mellom gulvet og veggene.

Produkt (inkludert):

Gulvliste: Pergo Fargetilpasset Sockelliste Light Grey Oak
Bilde:
<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/pergo-fargetilpasset-sockelliste-light-grey-oak>

Valgmulighet - gulvlistes:

Kjøper står fritt til å velge en annen type fabrikkmalte gulvlistes innenfor en verdi på totalt kr 1200 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

8 f) Nye vinduskarmlistes og nye utforinger:

Det skal monteres nye karmlistes og nye utforinger innvendig på vinduskarmen (ca. 180x120 cm). Farge på karmlistes og utforinger:
Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utforinger til vinduskarm (mål bredde):
<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x070x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmlistes til vinduskarm:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmlist-furu-12x058x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmlister (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utføring* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikkmalt karmlister innenfor en total verdi på kr 500 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av vinduer og vinduskarmer kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom vinduer må stå åpne under maling. Maling av vinduer og vinduskarmer inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av vinduer og vinduskarmer.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Vinduer bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

8 g) Nye LED downlights og taklampe:

Det skal monteres 16 stk. LED downlights i himlingen i stuen og en taklampe over spiseområdet/ spisebordet. Se vedlagte illustrasjonsbilder av stue som blant annet viser belysningen i stuen.

De 16 stk. LED downlightsene fordeles likt mellom de 2 sofagruppene i stuen. Det vil si 8 stk. LED downlights over hver sofagruppe.

Produkter (inkludert):

LED Downlights: Namron Alfa reflektor 360-tilt Downlight 8W matt

Bilde:

<https://www.elektroimportoren.no/namron-alfa-reflektor-360-tilt-downlight-8w-matt-hvit-4000k/3220270/Product.html>

Taklampe over spisestue:

Aneta Lighting Epsilon taklampe Ø45 cm

Bilde:

<https://www.christiania-belysning.no/taklampe/takpendel/epsilon-taklampe-o45-hvit#fulltekst>

Valgmulighet – LED downlights og taklamper:

Kjøper kan fritt velge plassering av belysning, og antall LED downlights og/eller taklamper i stuen som skal monteres av elektriker. De 16 stk. LED downlightsene og taklampen som er inkludert, har en verdi på totalt kr 5 200 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper. Kjøpers valg av produkter forutsetter godkjenning fra ansvarlig elektriker.

9. Totaloppussing og ombygging av wc-rom i første etasje til nytt baderom (ca. 3,2 kvm):

WC-rom i første etasje utvides og bygges om til nytt baderom på ca. 3 kvm.

Illustrasjonsbilde 1, 2, 3 og 4 av det nye badet i første etasje:



9 a) Nye vegger – OSB-plater, våtromsplater og fliser:

- Det skal bygges to nye lettvegger med minimum 12 mm OSB-plater på innsiden av baderommet. Alle veggene skal isoleres.
- Ytterveggene skal påmonteres samme type OSB-plater etter at gipsplater og dampsperre er fjernet.
- Dusjsone/nisje skal bygges med 3 faste vegger (2 hjørnevegger + 1 tilleggsvegg) med minimum 12 mm OSB-plater.
- Alle veggene skal ha våtromsplater.
- Alle veggene skal ha fliser og fuges.

Valgmulighet – veggfliser:

Som standard leveres badet med hvite veggfliser i format 30x60 cm. Flisene har et moderne, tidløst uttrykk som gir baderommet et lyst og luftig preg. Den rektangulære størrelsen bidrar til et stilrent og harmonisk helhetsinntrykk. Illustrasjonsbilder av badet viser hvordan flisene fremhever den moderne stilen. Veggflisene tilsvarer denne flistypen, se bilde:

<https://www.rightpricetiles.no/blanco-brillo-30x60>

Ovennevnte veggfliser (30x60 cm) er fraktet til boligen og medfølger kostnadsfritt.

Men kjøper står likevel fritt til å velge andre typer fliser så lenge de godkjennes av flislegger for montering på baderomsveggene. Dersom kjøper velger en annen type veggfliser, skal kostnaden for innkjøp og frakt betales av kjøper.

9 b) Ny himling (innvendig takflate) – gipsplater og farger:

Himlingen (innvendig takflate) skal isoleres, lektes og påmonteres nye gipsplater. Avløpsrør (ca. 1 meter) i himlingen skal innkasses med gips, og alle plateskjøter armeres med papirremse. Innvendige og utvendige hjørner på innkassing skal forsterkes med hjørnebeslag.

Skjøter, hjørne og skruehull skal sparkles og klargjøres for overflatebehandling. Det skal påføres ett strøk våtromsgrunning, etterfulgt av to strøk våtromsmaling på innkassing og himling.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes: Jotun Sparkelremse papir

Våtromssparkel: Jotun Sparkel våtrom
(Brukes til skjøting med papirremse og over skruehull)

Våtromsgrunning: Jotun Grunning/Lim for våtrom

Takmaling: LADY Aqua Matt Våtrom (Farge: hvit base, S0500-N Klassisk Hvit)

Valgmulighet – farge på himlingen (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men dersom kjøper ikke ønsker standard klassisk hvitfarge på himlingen, så kan kjøper fritt velge en annen farge på takmalingen (LADY Aqua Matt Våtrom) fra denne

siden:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1731>

9 c) Nytt badromsgulv – oppbygging og fliser:

Det skal legges støpemasse, armeringsnetting, varmekabler og sveisemembran på gulv. Gulvet skal deretter flislegges og fuges (ca. 3 kvm). Høyde på gulv ca. 10 cm. Det skal være ca. 15 mm nedsenket dusjsone/nisje med bredde ca. 80 - 90 cm og dybde ca. 75 - 80 cm. Sluk skal være plassert i dusjsone/nisje.

Valgmulighet – gulvfliser:

- Kjøper står fritt til å velge gulvfliser i nedsenket dusjsone/nisje (mosaikk 5x5 cm eller 6x6 cm limt fast på netting) med et areal inntil 1 kvm, innenfor en verdi på totalt kr 2 000 inkl. mva.
- For øvrige gulvflater i badrommet kan kjøper fritt velge gulvfliser innenfor en verdi på kr 400 pr. kvm inkl. mva.
- Gulvflisene som kjøper velger, må på forhånd godkjennes av flisleggeren for å sikre at de passer til legging på badromsgulvet.
- Dersom kjøpers valg overstiger de angitte beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

9 d) Ny dør og karm:

Det skal monteres nye materialer:

Dørkarm (80x200 cm) hvit, eik dørterskel flat, utforinger hvite, eik gulvlist (for å dekke terskel på utsiden av døråpningen), karmlister hvite (dobbel sett) og dørblad (72,5x194 cm) hvit med låskasse, håndtak og nøkkel. Hvit farge har fargekode: NCS S0502-Y.

Produkter (inkludert):

Dørkarm og terskel: Sweedor Dørkarm hvit (80x200 cm) med flat eik terskel.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/karmsett-ik-8x20-093mm-hvit-z/7393993090886#description>

Utforinger: Dørsett furu hvit.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-furu-18x45-hvit/4741585000417>

Karmlister: Dørsett (dobbel) furu hvit.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-karm-rund-furu-12x058-hvit/4741585005566>

Dørblad: Dooria Dørblad (72,5x194 cm) hvit med låskasse og nøkkel.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/innerdor-stil-374-hvit-dooria/346>

Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karm lister (dørsett):

Kjøper kan velge annet dørblad, dørkarm m/terskel og andre karm lister (dobbel sett), forutsatt at valgte produkter er egnet for montering og godkjennes av ansvarlig håndverker. Endringer utover dette tillates ikke, da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet.

Kjøper står fritt til å velge fabrikkmalte dørblad, dørkarm m/terskel og karm lister (dørsett) innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 000 for dørblad, kr 1 300 for dørkarm m/terskel og kr 800 for karm lister (dobbel sett), inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

9 e) Ny servant m/underskap, blandebatteri og overskap m/speil:

Det skal monteres ny servant m/underskap, blandebatteri og overskap m/speil. Bunnventil, vannlås og avløp skal tilkobles servant.

Produkter (inkludert):

Servant m/underskap: Allibert Corner Baderomsmøbel hvit (B x H x D): 41,5 x 50 x 41,5 cm.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-furu-18x45-hvit/4741585000417>

Overskap m/speil: Allibert Corsa Hjørneskap hvit (B x H x D): 32,5 x 55,6 x B 32,5 cm.
Bilde:
<https://www.megaflis.no/bad/baderomsinnredning/speil-og-speilskap/allibert-corsa-hjorneskap>

Blandebatteri: Grohe Get Servantarmatur krom.
Bilde:
<https://www.megaflis.no/bad/blandebatteri/servantbatteri/grohe-get-servantarmatur>

Valgmulighet – baderomsmøbler og blandebatteri:

Kjøper kan velge andre baderomsmøbler (servant m/underskap og overskap m/speil) og blande-/servantbatteri enn de som er nevnt ovenfor, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på badet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge innenfor en verdi på henholdsvis kr 2 500 for servant m/underskap, kr 1 800 for overskap m/speil og kr 1 200 for blandebatteri, inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

9 f) Ny dusjsone/nisje bestående av doble nisjedører 85-95 x 190 cm og tre faste vegger.

Det skal monteres doble nisjedører og dusjsett m/blandebatteri.

Produkter (inkludert):

Doble nisjedører: Celeste Doble Nisjedører 5 mm, 85-95x190 cm, m/sikkerhetsfolie, krom.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/dusj-og-badekar/dusjosning/celeste-dobbel-nisjedor-5mm-90-95x190-cm-m-sikkerhetsfolie-krom>

Dusjsett m/

blandebatteri: Celeste Stoke 250 Dusjsett m/blandebatteri dusjtermostat, krom.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/dusj-og-badekar/dusjsett/celeste-stoke-250-dusjsett-krom-mdusjtermostat>

Valgmulighet – nisjedører, dusjsett m/blandebatteri:

Kjøper kan velge andre nisjedører, dusjsett m/blandebatteri enn de som er nevnt ovenfor, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på badet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge innenfor en verdi på henholdsvis totalt kr 2 800 for nisjedører og kr 2 000 for dusjsett m/blandebatteri, inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

9 g) Nytt vegghengt toalett med innbyggings-sisterne:

Det skal monteres Innbyggings-sisterne, vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate.

Produkter (inkludert):

Innbyggings-

sisterne: Grohe Solido Sisterne m/lekkasjeboks (EAN 4005176748370).

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/toaletter-og-tilbehor/sisterner-og-trykkplater/grohe-solido-sisterne-mlekkasjeboks>

Vegghengt

toalett: Celeste Unico Veggskål m/åpen spylekant.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/toaletter-og-tilbehor/vegghengt-toalett/celeste-unico-veggskal-mapen-spylekant>

Toalettsete: Celeste Prato Toalettsete hvit m/softclose og quick release

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/toaletter-og-tilbehor/toalettsete/celeste-prato-toalettsete-w-hvit-msoftclose-qr>

Trykkplate: Grohe Betjeningsplate wc, skate air 2-skyll, krom, loddrett montering.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/toaletter-og-tilbehor/sisterner-og-trykkplater/grohe-betjeningsplate-wc-skate-air-2-skyll-krom-lodrett-montering>

Valgmulighet – vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate:

Kjøper kan velge en annen vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate, forutsatt at valgte produkter passer til ovennevnte innbyggings sisterner og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 800 for vegghengt toalett, kr 700 for toalettsete og kr 500 for trykkplate, inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

9 h) Nye LED downlights og stikkontakt:

- Himling: Det skal monteres to stk LED downlights (med dimmbar bryter).
Se illustrasjonsbilder av badet for plassering av LED downlights.
- Veggen mot entre: Det skal monteres stikkontakt i eller ved siden av hjørne-overskapet.

10. Totaloppussing av entre/gang og område under trapp (ca. 6 kvm) i første etasje:

Illustrasjonsbilde 1 og 2 av entre/gang:



Illustrasjonsbilde 3 og 4 av entre/gang og område under trappen:



10 a) Nye vegger - gipsplater og farger:

- Lettvegg (ca. 100 cm) mellom entre og trapp, og to nye lettvegger (jf. punkt 6 a) skal påmonteres nye gipsplater. Alle plateskjøter skal armeres med papirremse. Overganger mellom vegg og vegg, både innvendige og utvendige hjørner, skal forsterkes med hjørnebeslag. Skjøter, hjørner og skruehull sparkles og skal klargjøres for grunning og maling.
- Alle veggene grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Gipshjørner:	Innvendig/utvendig hjørnebeslag (vegg/vegg)
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse og innvendig og utvendig gipshjørner med beslag)
Grunning:	Jotun JOTAPROFF Primer
Veggmaling:	Jotun Lady Wonderwall 05 (glans 05 matt)

Valgmulighet – farge på vegger:

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Wonderwall 05 veggmaling fra denne siden:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1695>

10 b) Ny himling (innvendig takflate) - gipsplater og farger:

- Himling (innvendig takflate) skal isoleres og påmonteres nye gipsplater. Alle plateskjøter skal armeres med papirremse. Skjøter og skruehull skal sparkles og klargjøres for grunning og maling.
- Himling grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse)
Grunning:	Jotun JOTAPROFF Primer
Takmaling:	LADY Perfection Helmatt

Valgmulighet – farge på himlingen (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Perfection takmalingen fra denne siden:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?collections=159445&promoCardReference=0&relatedProductIds=367>

10 c) Nye taklister og farger:

Taklister skal monteres.

Produkt (inkludert):

Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - taklister:

Kjøper står fritt til å velge andre typer fabrikkmalte taklister innenfor en verdi på totalt kr 600 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

10 d) Nytt laminatgulv / parkettgulv:

Det skal legges nytt laminatgulv. Under laminatgulvet skal det legges nytt underlag med integrert fuktsperre.

Produkter (inkludert):

Underlag m/ fuktsperre: Pergo smart underlay 3 mm - 15 kvm m/fuktsperre

Laminatgulv: Pergo Laminatgulv Trondheim Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/laminatgulv/laminatgulv/pergo-laminatgulv-trondheim-light-grey-oak>

Valgmulighet - laminatgulv / parkettgulv:

Kjøper kan ikke endre produktet *underlag m/ fuktsperre*, da dette er en del av den tekniske løsningen og en forutsetning for god kvalitet og sluttresultat. Men kjøper står fritt til å velge et annet laminatgulv eller parkettgulv innenfor en verdi på kr 300 inkl. mva. pr. kvm. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

10 e) Nye gulvlister/sokkellister:

Det skal monteres gulvlister mellom gulvet og veggene.

Produkt (inkludert):

Gulvlist: Pergo Fargetilpasset Sokkellist Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/pergo-fargetilpasset-sokkellist-light-grey-oak>

Valgmulighet - gulvlist:

Kjøper står fritt til å velge en annen type fabrikkmalte gulvlist innenfor en verdi på totalt kr 600 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

10 f) Nye karmlister og nye utforinger til ytterdør:

Det skal monteres nye karmlister og nye utforinger innvendig på ytterdøren (90x210 cm)

Farge på karmlister og utforinger:

Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utforinger (mål bredde):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x120x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmlister (dørsett):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmlist-dorsett-furu-12x058mm-ds03-ncs-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmlister (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utforinger* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikkmalt karmlister innenfor en verdi på kr 400 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Maling av ytterdør utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av ytterdøren og karm/terskel kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom ytterdøren må stå åpen under maling. Maling av ytterdør og dørkarm/terskel inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av ytterdør og dørkarm/terskel.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Ytterdør og

karm/terskel bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

10 g) Ny taklampe:

Det skal monteres en taklampe.

Taklampen vist på bilder av entre/gang i første etasje er kun ment som illustrasjon.

Valgmulighet - taklampe:

Kjøper står fritt til å velge den taklampen som ønskes montert av elektriker til uttak for taklampe innenfor en verdi på kr 1 200 inkl. mva., forutsatt at valgt produkt godkjennes av elektriker. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

11. Totaloppussing av soverommene nr. 1, 2 og 3 i andre etasje:

Soverom nr. 1 – illustrasjonsbilde 1 og 2:





Soverom nr. 1 er ca. 9 kvm

Soverom nr. 2 – illustrasjonsbilde 1 og 2:



Soverom nr. 2 er ca. 10 kvm

Soverom nr. 3 – illustrasjonsbilde 1 og 2:



Soverom nr. 3 er ca. 14 kvm

Arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjonene nedenfor gjelder for soverom nr. 1, 2 og 3.

11 a) Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – gipsplater og farger:

- Tidligere blåseisolasjon hele i etasjeskillet mellom loft og andre etasje (herunder alle soverommene) er blitt fjernet og erstattet med Glava isolasjon for å oppnå bedre isolering mot kulde.
- Dampsperre sammen med lekting og isolasjon i himling skal kontrolleres og om nødvendig utbedres.
- Himling (innvendig takflate) skal påmonteres nye gipsplater.
- Alle plateskjøter skal armeres med papirremse. Overganger mellom vegg og vegg (dvs. innvendige hjørner) skal forsterkes med hjørnebeslag. Skjøter, hjørner og skruer hull sparkles.
- Himling og alle veggene klargjøres for grunning og maling:
Fjerne slipestøv fra himling og alle veggene med mikrofiberklut.
Tidligere behandlede vegger rengjøres med spesialvask før påføring av grunning.
- Takbjelken i treverk på soverom nr. 1 og 3 skal pusses, rengjøres og påføres 2 strøk kvist- og sperregrunning for treverk, og males med minst 2 strøk maling for treverk.
- Himling (innvendig takflate) og alle veggene grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater kjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Gipshjørner:	Innvendig/utvendig hjørnebeslag (vegg/vegg)
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse og innvendig og utvendig gipshjørner med beslag)
Grunning gipsplater:	Jotun JOTAPROFF Primer
Rengjøring før grunning/maling:	JOTUN Spesialvask før maling
Veggmaling:	Jotun Lady Wonderwall 05 (glans 05 matt)
Takmaling:	LADY Perfection Helmatt
Grunning treverk takbjelke:	Jotun Kvist- og sperregrunning
Maling treverk takbjelke:	Jotun LADY Tre & Panel Supreme Finish Pure Matt

Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Wonderwall 05 veggmalings, LADY Perfection takmaling og LADY Tre & Panel Supreme Finish Pure Matt fra disse sidene:

- Farger – veggmalings (gipsplater):
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1695>
- Farger – takmaling (gipsplater):
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?collections=159445&promoCardReference=0&relatedProductIds=367>
- Farger – takbjelke maling (treverk):
<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=371>

11 b) Nye taklister og farger:

Nye taklister skal monteres.

Produkt (inkludert):

Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet – taklister og farger:

Kjøper står fritt til å velge andre typer fabrikkmalte taklister innenfor en verdi på totalt kr 2 500 inkl. mva. for alle soverommene i andre etasje. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

11 c) Nytt laminatgulv (eller parkettgulv):

Det skal legges nytt laminatgulv (ca. 9 + 10 + 14 kvm). Under laminatgulvet skal det legges nytt underlag med integrert fuktsperre.

Produkter (inkludert):

Underlag m/ fuktsperre: Pergo smart underlay 3 mm - 15 kvm m/fuktsperre

Laminatgulv: Pergo Laminatgulv Trondheim Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/laminatgulv/laminatgulv/pergo-laminatgulv-trondheim-light-grey-oak>

Valgmulighet - laminatgulv eller parkettgulv:

Kjøper kan ikke endre produktet *underlag m/ fuktsperre*, da dette er en del av den tekniske løsningen og en forutsetning for god kvalitet og sluttresultat. Men kjøper står fritt til å velge et annet laminatgulv eller parkettgulv innenfor en verdi på kr 300 inkl. mva. pr. kvm. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

11 d) Nye gulvlister/sokkellister:

Det skal monteres gulvlister mellom gulvet og veggene.

Produkt (inkludert):

Gulvlist: Pergo Fargetilpasset Sokkellist Light Grey Oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/pergo-fargetilpasset-sokkellist-light-grey-oak>

Valgmulighet - gulvlister:

Kjøper står fritt til å velge en annen type fabrikkmalte gulvlister innenfor en verdi på totalt kr 2 500 inkl. mva. for alle soverommene i andre etasje. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

11 e) Nye dører og nye karmmer:

Det skal monteres nye materialer på alle tre soverommene i andre etasje:

Dørkarm (90x210 cm) hvit, eik dørterskel flat, utforinger hvite, karmlister hvite (dobbel sett) og dørblad (82,5x204 cm) hvit med låskasse, håndtak og nøkkel. Hvit farge har fargekode: Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Dørkarm og terskel: Sweedor Dørkarm hvit 90x210 cm med flat eik terskel.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/karmsett-ik-9x21-093mm-hvit-z/7393993090848>

Utforinger: Dørsett furu hvit.

Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-furu-18x45-hvit/4741585000417>

Karmliester: Dørsett (dobbel) furu hvit.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-karm-rund-furu-12x058-hvit/4741585005566>

Dørblad: Dooria Dørblad (82,5x204 cm) hvit med låskasse og nøkkel.
Bilde:
<https://www.byggmakker.no/produkt/innerdor-stil-374-hvit-dooria/346>

Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmliester (dørsett):

Kjøper kan velge andre dørblad, dørkarm m/terskel og karmliester (dobbel sett), forutsatt at valgte produkter er egnet for montering og godkjennes av ansvarlig håndverker. Endringer utover dette tillates ikke, da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet.

Kjøper står fritt til å velge fabrikkmalte dørblad, dørkarm m/terskel og karmliester (dørsett) innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 000 for dørblad, kr 1 300 for dørkarm m/terskel og kr 800 for karmliester (dobbel sett), inkl. mva. Beløpsrammen gjelder for hvert av soverommene, og samlet utgjør dette kr 9 500 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger de angitte beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

11 f) Nye vinduskarmliester og nye utføring:

Det skal monteres nye karmliester og nye utføring innvendig på vinduskarmen i alle soverommene i andre etasje.

Farge på karmliester og utføring:
Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utføring til vinduskarm (mål bredde):
<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x070x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmliester til vinduskarm:
<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmlist-furu-12x058x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmliester (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utføring* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikkmalt karmliester innenfor en verdi på kr 500 inkl. mva. til hvert av soverommene. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av vinduer og vinduskarmer kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom vinduer må stå åpne under maling. Maling av vinduer og vinduskarmer inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av vinduer og vinduskarmer.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Vinduer bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

11 g) Nye taklamper:

Det skal monteres en taklampe på hver av de 3 soverommene i andre etasje.

Produkt (inkludert):

Taklampe: Tidløs taklampe Josia i hvitt stoff Ø47 cm

Bilde:

<https://www.lampemesteren.no/p/josia-taklampe-white-nickel-chrome-lindby-9620048.html>

Valgmulighet - taklamper:

Kjøper står fritt til å velge den taklampen som ønskes montert av elektriker til uttak for taklampe innenfor en verdi på kr 1200 inkl. mva., noe som utgjør totalt kr 3 600 inkl. mva. for tre soverom i andre etasje. Dette forutsetter at valgt produkt godkjennes av elektriker. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

12. Totaloppussing av baderom (ca. 6 kvm) i andre etasje:

Illustrasjonsbilde 1 og 2 av baderom i andre etasje.



12 a) Nye vegger – OSB-plater, våtromsplater og fliser:

- Det skal bygges ny lettvegg mellom bad og trapp/gang, med plass til innbyggingsstystemene og dør i denne vegg. Se plantegning og illustrasjonsbilder.
- Ytterveggen (uten vindu) har fått påmontert 15 mm kryssfinerplater. (Dampspærre på begge ytterveggene er blitt fjernet da det skal monteres våtromsplater).
- Alle veggene skal ha Glava isolasjon.
- Ytterveggen (m/vindu) og de to andre lettveggene skal påmonteres minimum 12 mm OSB plater på innsiden av baderommet.
- Ytterveggen (m/vindu) skal lektes ut ca. 5 cm for gjennomføring av rør-i-rør vannledninger og avløpsrør til servant. Veggene skal påmonteres minimum 12 mm OSB plater
- Alle veggene skal ha våtromsplater.
- Alle veggene skal ha fliser og fuges.

Valgmulighet – veggfliser:

Som standard leveres badet med hvite veggfliser i format 30x60 cm. Flisene har et moderne, tidløst uttrykk som gir baderommet et lyst og luftig preg. Den rektangulære størrelsen bidrar til et stilrent og harmonisk helhetsinntrykk. Illustrasjonsbilder av badet viser hvordan flisene fremhever den moderne stilen. Veggflisene tilsvarer denne flistypen, se bilde:

<https://www.rightpricetiles.no/blanco-brillo-30x60>

Ovennevnte veggfliser (30x60 cm) er fraktet til boligen og medfølger kostnadsfritt. Men kjøper står likevel fritt til å velge andre typer fliser så lenge de godkjennes av flislegger for montering på baderomsveggene. Dersom kjøper velger en annen type veggfliser, skal kostnaden for innkjøp og frakt betales av kjøper.

12 b) Ny himling (innvendig takflate) – gipsplater og farger:

- Tidligere blåseisolasjon i hele etasjeskillet mellom loft og andre etasje (herunder baderom) er blitt fjernet og erstattet med Glava isolasjon for å oppnå bedre isolering mot kulde.
- Dampspærre sammen med lekting og isolasjon i himling skal kontrolleres og om nødvendig utbedres.
- Himling (innvendig takflate) skal påmonteres nye gipsplater.
- Alle plateskjøter skal armeres med papirremse. Skjøter og skruehull sparkles og skal klargjøres for våtromsgrunning og våtromsmaling.
- Himling (innvendig takflate) skal påføres 1 strøk våtromsgrunning og males med 2 strøk våtromsmaling.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Våtromssparkel:	Jotun Sparkel våtrom (Brukes til skjøting med papirremse og over skruehull)
Våtromsgrunning:	Jotun Grunning/Lim for våtrom
Takmaling:	LADY Aqua Matt Våtrom (Farge: hvit base, S0500-N Klassisk Hvit)

Valgmulighet – farge på himlingen (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men dersom kjøper ikke ønsker standard klassisk hvitfarge på himlingen, så kan kjøper fritt velge en annen farge på takmalingen (LADY Aqua Matt Våtrom) fra denne siden:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1731>

12 c) Nytt baderomsgulv – oppbygging og fliser og farger:

Det skal legges støpemasse, armeringsnetting, varmekabler og sveisemembran på gulv. Gulvet skal deretter flislegges og fuges (ca. 6 kvm). Høyde på gulv ca. 10 cm. Det skal være ca. 15 mm nedsenket dusjsone på ca. 95x95 cm. Sluk skal være plassert i dusjsone.

Valgmulighet – gulvfliser:

- Kjøper står fritt til å velge mosaikk gulvfliser til nedsenket dusjsone (forutsatt at de er 5x5 cm eller 6x6 cm og er limt fast på netting) med et areal inntil 1 kvm, innenfor en verdi på totalt kr 2 000 inkl. mva.
- For øvrige gulvflater i baderommet kan kjøper fritt velge gulvfliser innenfor en verdi på kr 400 pr. kvm inkl. mva.
- Gulvflisene som kjøper velger, må på forhånd godkjennes av flisleggeren for å sikre at de passer til legging på baderomsgulvet.
- Dersom kjøpers valg overstiger de angitte beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

12 d) Ny dør og ny karm:

Det skal monteres nye materialer:

Dørkarm (90x200 cm) hvit, eik dørterskel flat, utforinger hvite, eik gulvlist (for å dekke terskel på utsiden av døråpningen), karmlister hvite (dobbel sett) og dørblad (82,5x194 cm) hvit med låskasse, håndtak og nøkkel. Hvit farge har fargekode: NCS S0502-Y.

Produkter (inkludert):

Dørkarm og terskel:	Sweedor Dørkarm hvit (90x200 cm) med flat eik terskel.
Bilde:	

<https://www.byggmakker.no/produkt/karmsett-ik-9x20-093mm-hvit-z/7393993090893>

- Utføring: Dørsett furu hvit.
Bilde: <https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-furu-18x45-hvit/4741585000417>
- Karmlister: Dørsett (dobbel) furu hvit.
Bilde: <https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-karm-rund-furu-12x058-hvit/4741585005566>
- Dørblad: Dooria Dørblad (82,5x194 cm) hvit med låskasse og nøkkel.
Bilde: <https://www.byggmakker.no/produkt/innerdor-stil-374-hvit-dooria/346>

Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmlister (dørsett):

Kjøper kan velge annet dørblad, dørkarm m/terskel og andre karmlister (dobbel sett), forutsatt at valgte produkter er egnet for montering og godkjennes av ansvarlig håndverker. Endringer utover dette tillates ikke, da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet.

Kjøper står fritt til å velge fabrikkmalte dørblad, dørkarm m/terskel og karmlister (dørsett) innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 000 for dørblad, kr 1 300 for dørkarm m/terskel og kr 800 for karmlister (dobbel sett), inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

12 e) Nye vinduskarmlister og nye utføring:

Det skal monteres nye karmlister og nye utføring innvendig på vinduskarmen baderommet i andre etasje.

Farge på karmlister og utføring:

Standard hvit NCS S0502-Y bomull.

Produkter (inkludert):

Bilde – utføring til vinduskarm (mål bredde):

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/utforing-furu-18x070x2400mm-s0502y-bomull>

Bilde – karmlister til vinduskarm:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/karmlist-furu-12x058x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - karmlister (sett):

Kjøper kan ikke endre på produktet *utføring* da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge annen type fabrikkmalt karmlister innenfor en verdi på kr 500 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

Vindusmaling utgår grunnet årstid og værforhold:

Maling av vindu og vinduskarm kan ikke utføres på grunn av årstiden og de kalde/kjølige værforholdene, ettersom vindu må stå åpne under maling. Maling av vinduer og vinduskarmer inngår derfor ikke i dette arbeidet og er ikke inkludert i oppussingskostnadene. Kjøper betaler dermed ikke for maling av vinduer og vinduskarmer.

Under slike værforhold vil gjennomføringen gi redusert vedheft og tørking av malingen, noe som vil føre til et utilfredsstillende sluttresultat. Ved behov kan kjøper senere utføre malingen selv, eller ta kontakt for å få et pristilbud på dette arbeidet. Vinduer bør males i juni, juli eller august, når været er varmt og tørt. Temperaturen er da som regel stabil mellom 15–25 °C, noe som gir best kvalitet, tørketid og vedheft på malingen.

12 f) Ny servant m/underskap, høyskap, speil m/belysning og blandebatteri:

Det skal monteres ny servant m/underskap, høyskap, speil m/belysning og blandebatteri. Bunnventil, vannlås og avløp skal tilkobles servant.

Produkter (inkludert):

Servant m/underskap: Lind Aura 100 badersmøbel lys eik

Mål (B x D x H): 100 x 46 x 55 cm.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/badersinnredning/badersmobilier/lind-aura-100-servantskap>

Høyskap: Lind Aura 40 høyskap høyre lys eik

Mål (B x D x H): 40 x 40 x 160 cm.

<https://www.megaflis.no/bad/badersinnredning/badersmobilier/lind-aura-40-hoyskap-hoyre>

Speil m/belysning: Trend Cloud lysspeil 100x70 cm

Bilde:

<https://www.megaflis.no/belysning/speil-med-lys/trend-cloud-lysspeil-100x70-cm>

Blandebatteri: Grohe Get Servantarmatur krom.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/blandebatteri/servantbatteri/grohe-get-servantarmatur>

Valgmulighet – badersmøbler, speil m/belysning og blande-batteri:

Kjøper kan velge andre badersmøbler (servant m/underskap og høyskap), speil m/belysning) og blande-/servantbatteri enn de som er nevnt ovenfor, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på badet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge innenfor en verdi på totalt kr 13 000 inkl. mva. for nevnte produkter. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

12 g) Dusjhjørne bestående av 2 glassdører (90x90x197 cm) og dusjsett m/blandebatteri:

Det skal monteres 2 glassdører som danner dusjhjørne og dusjsett m/blandebatteri.

Produkter (inkludert):

Dusjhjørne

2 glassdører: Celeste Lucca rett dusjhjørne m/sikkerhetsfolie, krom
Mål (90x90x197 cm)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/dusj-og-badekar/dusjlosning/celeste-lucca-rett-dusjhorne-90x90x1974-cm-msikkerhetsfolie-krom>

Dusjsett m/

blandebatteri: Celeste Stoke 250 Dusjsett m/blandebatteri dusjtermostat, krom.

Bilde:

<https://www.megaflis.no/bad/dusj-og-badekar/dusjsett/celeste-stoke-250-dusjsett-krom-mdusjtermostat>

Valgmulighet – dusjhjørne glassdører og dusjsett m/blandebatteri:

Kjøper kan velge andre dusjhjørne glassdører og dusjsett m/blandebatteri enn det som er nevnt ovenfor, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på badet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge innenfor en verdi på henholdsvis totalt kr 3 000 for dusjhjørne glassdører og kr 2 000 for dusjsett m/blandebatteri, inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

12 h) Nytt vegghengt toalett med innbyggingssystemer:

Det skal monteres Innbyggingssystemer, vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate.

Produkter (inkludert):

Innbyggings-

sisterne: Grohe Solido Systerne m/lekkasjeboks (EAN 4005176748370).

Bilde:

<https://www.megafli.no/bad/toaletter-og-tilbehor/sisterner-og-trykkplater/grohe-solido-sisterne-mlekkasjeboks>

Vegghengt

toalett: Celeste Unico Veggskål m/åpen spylekant.

Bilde:

<https://www.megafli.no/bad/toaletter-og-tilbehor/vegghengt-toalett/celeste-unico-veggskal-mapen-spylekant>

Toalettsete: Celeste Prato Toalettsete hvit m/softclose og quick release

Bilde:

<https://www.megafli.no/bad/toaletter-og-tilbehor/toalettsete/celeste-prato-toalettsete-w-hvit-msoftclose-qr>

Trykkplate: Grohe Betjeningsplate wc, skate air 2-skyll, krom, loddrett montering.

Bilde:

<https://www.megafli.no/bad/toaletter-og-tilbehor/sisterner-og-trykkplater/grohe-betjeningsplate-wc-skate-air-2-skyll-krom-lodrett-montering>

Valgmulighet – vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate:

Kjøper kan velge en annen vegghengt toalett, toalettsete og trykkplate, forutsatt at valgte produkter passer til ovennevnte innbyggings-sisterne og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 800 for vegghengt toalett, kr 700 for toalettsete og kr 500 for trykkplate, inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

12 i) Ny taklampe, speil m/belysning og stikkontakt:

Se illustrasjonsbilder av badet for plassering av taklampe og speil m/belysning.

- Himling: Det skal monteres taklampe.
- Veggen m/vindu: Det skal være 2 stk. el. uttak/veggbokser til speil m/belysning (se punkt f) og dobbel stikkontakt. Belysningen i speilet skal styres med egen bryter.

13. Totaloppussing av vaskerom (ca. 3,5 kvm) i andre etasje:

Illustrasjonsbilde 1 og 2 av vaskerom i andre etasje:



13 a) Ny himling (innvendig takflate) og nye vegger – farger:

- Tidligere blåseisolasjon i hele etasjeskillet mellom loft og andre etasje (herunder vaskerom) er blitt fjernet og erstattet med Glava isolasjon for å oppnå bedre isolering mot kulde.
- Dampsperre sammen med lekting og isolasjon i himling skal kontrolleres og om nødvendig utbedres.
- Himling (innvendig takflate) skal påmonteres nye gipsplater.
- Vegg (mot nabo) der vaskekar skal plasseres, skal lektes ut 5 cm for å kunne legge skjult rør-i-rør vannledninger. Det skal lages spikerslag mellom lektene for feste/montering av vaskekar.
- Alle vegger skal påmonteres våtromsgipsplater.
- Alle plateskjøter i himling og vegger skal armeres med papirremse. Overganger mellom vegg og vegg (dvs. innvendige hjørner) skal forsterkes med hjørnebeslag. Skjøter, hjørner og skruer hull sparkles og skal klargjøres for grunning og maling.
- Alle vegger skal påføres 1 strøk våtromsgrunning og males med 2 strøk våtromsmaling.

Produkter (inkludert):

Gipsplater kjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Våtromssparkel:	Jotun Sparkel våtrom (Brukes til skjøting med papirremse og over skruer hull)
Våtromsgrunning:	Jotun Grunning/Lim for våtrom
Tak/veggmaling:	LADY Aqua Matt Våtrom

Valgmulighet – farge på vegger:

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper kan fritt velge en annen farge på maling (LADY Aqua Matt Våtrom) til himling og vegger fra denne siden:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1731>

13 b) Nye taklister og farger:

Nye taklister skal monteres.

Produkt (inkludert):

Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet – taklister og farger:

Kjøper står fritt til å velge andre typer fabrikkmalte taklister innenfor en verdi på kr 500 inkl. mva. for vaskerommet. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

13 c) Nytt vaskeromsgulv – oppbygging og fliser og farger:

Det skal legges støpemasse, armeringsnetting, varmekabler og sveisemembran på gulv. Gulvet skal deretter flislegges og fuges (ca. 3,5 kvm). Høyde på gulv ca. 10 cm. Sluk skal være plassert under vaskekar.

Valgmulighet – gulvfliser:

- Kjøper står fritt til å velge fliser til gulv på vaskerom innenfor en verdi på kr 400 pr. kvm inkl. mva.
- Gulvflisene som kjøper velger, må på forhånd godkjennes av flisleggeren for å sikre at de passer til legging på vaskeromsgulvet.
- Dersom kjøpers valg overstiger det angitte beløpet, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

13 d) Nye sokkelfliser/sokkellister:

Sokkellister legges med egnede fliser (høyde ca. 7 cm og bredde 30 cm). Sokkelfliser skal legges på overgang mellom gulv og vegg.

Valgmulighet – fliser til sokkellist:

- Kjøper står fritt til å velge sokkelfliser på vaskerom innenfor en verdi på kr 1000 pr. kvm inkl. mva.
- Kjøpers valg av fliser må godkjennes av flislegger for montering på vaskeromsgulvet.
- Dersom kjøpers valg overstiger det angitte beløpet, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

13 e) Ny dør og ny karm:

Det skal monteres nye materialer:

Dørkarm (90x200 cm) hvit, eik dørterskel flat, utforinger hvite, eik gulvlist (for å dekke terskel på utsiden av døråpningen), karmfliser hvite (dobbel sett) og dørblad (82,5x194 cm) hvit med låskasse, håndtak og nøkkel. Hvit farge har fargekode: NCS S0502-Y.

Produkter (inkludert):

Dørkarm og terskel: Sweedor Dørkarm hvit (90x200 cm) med flat eik terskel.
Bilde:

<https://www.byggmakker.no/produkt/karmsett-ik-9x20-093mm-hvit-z/7393993090893>

Utføring:	Dørsett furu hvit. Bilde: https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-furu-18x45-hvit/4741585000417
Karmlister:	Dørsett (dobbel) furu hvit. Bilde: https://www.byggmakker.no/produkt/dorsett-karm-rund-furu-12x058-hvit/4741585005566
Dørblad:	Dooria Dørblad (82,5x194 cm) hvit med låskasse og nøkkel. Bilde: https://www.byggmakker.no/produkt/innerdor-stil-374-hvit-dooria/346

Valgmulighet – dørblad, dørkarm og karmlister (dørsett):

Kjøper kan velge annet dørblad, dørkarm m/terskel og andre karmlister (dobbel sett), forutsatt at valgte produkter er egnet for montering og godkjennes av ansvarlig håndverker. Endringer utover dette tillates ikke, da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet.

Kjøper står fritt til å velge fabrikkmalte dørblad, dørkarm m/terskel og karmlister (dørsett) innenfor en verdi på henholdsvis kr 1 000 for dørblad, kr 1 300 for dørkarm m/terskel og kr 800 for karmlister (dobbel sett), inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

13 f) Vaskeromsinnredning:

Se illustrasjonsbilder ovenfor av vaskerom.

- Det skal monteres ny og komplett vaskeromsinnredning (veggskap og benkeskap).
- Benkeskap skal monteres ca. 5 – 8 cm over gulv.
- Det skal monteres ny benkeplate med nedfelt vaskekar.
- Det skal monteres blandebatteri m/stoppekran, bunnventil, vannlås og avløp til vaskekar.
- Det skal monteres avløp for vaskemaskin og tørketrommel.

Produkter (inkludert):

Veggskap
m/dører
3 stk: METOD Veggskap m/hyller og 2 dører, hvite stammer m/ lysegrønne

Stensund dører. Mål (BxDxH) 60x38x80 cm

Bilde:

<https://www.ikea.com/no/en/p/metod-wall-cabinet-with-shelves-2-doors-white-stensund-light-green-s99486781/#content>

Benkeskap

m/dører:

METHOD Benkeskap for kum/vaskekar, hvit stamme, m/ lysegrønne Stensund dører.
Stamme mål (BxDxH) 60x60x80 cm.
Dører mål (BxH) 30x80 cm.

Bilde: METHOD Benkeskap for kum/vaskekar

<https://www.ikea.com/no/en/p/metod-wall-cabinet-with-shelves-2-doors-white-stensund-light-green-s99486781/#content>

Bilde: STENSUND Dører

<https://www.ikea.com/no/no/p/stensund-dor-lys-gronn-20523908/#content>

Benkeplate: KARLBY Benkeplate, eik/finer. Tykkelse 3,8 cm, dybde 63,5 cm, lengde tilpasses vaskerommets avstand mellom veggene.

Bilde:

<https://www.ikea.com/no/no/p/karlby-benkeplate-eik-finer-60335199/#content>

Vaskekar: Celeste vaskekar 50x45 cm

Bilde:

<https://www.megaflis.no/kjokken/kjokkenvask/celeste-vaskekar-50x45-cm-m-beslag-og-propp-rustfritt-stal>

Blandebatteri: Celeste Dorset, L-tut m/ avstenging for vaskemaskin

Bilde:

<https://www.megaflis.no/kjokken/kjokkenarmatur/celeste-dorset-kjokkenarmatur-l-tut-mavst.-krom>

Valgmulighet – veggskap, benkeskap, benkeplate, vaskekar og blandebatteri:

Kjøper kan velge andre veggskap, benkeskap, benkeplate, vaskekar og blandebatteri, forutsatt at valgte produkter er egnet for montering på vaskerommet og godkjennes av ansvarlig håndverker.

Kjøper står fritt til å velge veggskap, benkeskap, benkeplate, vaskekar og blandebatteri innenfor en verdi på henholdsvis kr 4 800 for 3 stk. veggskap, kr 1 200 for benkeskap, kr 1 600 for vaskekar og kr 1 300 for blandebatteri, inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger disse beløpsrammene, skal merkostnaden dekkes av kjøper.

13 g) Taklampe:

Det skal monteres en taklampe på vaskerommet.

Produkt (inkludert):

Taklampe: Lucide Brice Taklampe Firkantet 30W IP44 Hvit
Mål 30x30 cm

Bilde:

<https://www.elektroimportoren.no/lucide-brice-taklampe-firkantet-30w-ip44-hvit/92018/Product.html>

Valgmulighet - taklampe:

Kjøper står fritt til å velge den taklampen som ønskes montert av elektriker til uttak for taklampe innenfor en verdi på kr 1 800 inkl. mva. Dette forutsetter at valgt produkt godkjennes av elektriker. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

14. Totaloppussing av trapperom og gang (ca. 4 kvm) i andre etasje:

Illustrasjonsbilde 1 og 2 av trapperom og gang i andre etasje:



14 a) Himling (innvendig takflate) og vegger:

- Dampspærren i himlingen skal kontrolleres og om nødvendig utbedres.
- Himling (innvendig takflate) og alle vegger gipses, skjøtes m/papirremse og innvendig/utvendig hjørnebeslag monteres i gipshjørner (vegg/vegg) og sparkles. Dør til loftluke pusses/slipes.
- Himling (innvendig takflate), loftslukedør og alle vegger grunnes 1 strøk og males med 2 strøk.

Produkter (inkludert):

Gipsplater skjøtes:	Jotun Sparkelremse papir
Gipshjørner:	Innvendig/utvendig hjørnebeslag (vegg/vegg)
Sparkel:	Jotun Gipsplatesparkel Fin (Brukes til skjøting med papirremse og innvendig og utvendig gipshjørner med beslag)
Grunning:	Jotun JOTAPROFF Primer
Veggmaling:	Jotun Lady Wonderwall 05 (glans 05 matt)
Takmaling:	LADY Perfection Helmatt

Valgmulighet – farge på vegger og himling (innvendig takflate):

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på LADY Wonderwall 05 veggmaling og LADY Perfection takmaling fra disse siden:

Farger - veggmaling:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?promoCardReference=0&relatedProductIds=1695>

Farger - takmaling:

<https://www.jotun.com/no-no/decorative/interior/colours/find-your-colour?collections=159445&promoCardReference=0&relatedProductIds=367>

14 b) Taklister: Monteres.

Produkt (inkludert):

Harmoni Taklist malt furu 21x34x4400 (standard hvit NCS S0502-Y bomull)

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/taklist-furu-21x034x4400mm-rund-s0502y-bomull>

Valgmulighet - taklister:

Kjøper står fritt til å velge en annen type taklister innenfor en verdi på totalt kr 1000 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

14 c) Gulvet (ca. 4 kvm):

Det skal legges nytt laminatgulv med nytt underlag m/ fuktsperre.

Produkter (inkludert):

Underlag m/ fuktsperre: Pergo smart underlay 3 mm - 15 kvm m/fuktsperre

Laminatgulv: Pergo laminatgulv trondheim light grey oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/laminatgulv/laminatgulv/pergo-laminatgulv-trondheim-light-grey-oak>

Valgmulighet - laminatgulv/parkettgulv og farge:

Kjøper kan ikke endre på produktet underlag m/ fuktsperre da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og sluttresultatet. Men kjøper står fritt til å velge et annet laminatgulv eller parkettgulv og farge innenfor en verdi på kr 300 inkl. mva. pr. kvm. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

14 d) Gulvlist/sokkellist/avslutningslist: Monteres.

Produkt (inkludert):

Gulvlist: Pergo fargetilpasset sokkellist light grey oak

Bilde:

<https://www.megaflis.no/gulv-vegg--tak/lister/pergo-fargetilpasset-sokkellist-light-grey-oak>

Valgmulighet - gulvlister:

Kjøper står fritt til å velge en annen type fabrikk malt gulvlister innenfor en verdi på totalt kr 1000 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

14 e) Dørene i gangen i 2. etg:

Dører, karm, lister osv. er beskrevet under punktene som omtaler de respektive rommene med adgang fra gangen.

14 f) Taklamper:

2 stk. monteres.

Taklampe vist på bilder av gangen i 2. etg. er ment som illustrasjon.

Kjøper må selv velge de taklampene eller LED downlight som ønskes montert til to uttak for enten taklampe eller LED downlight, innenfor en verdi på totalt kr 1000 inkl. mva. Dersom kjøpers valg overstiger dette beløpet, skal merkostnaden betales av kjøper.

15. Totaloppussing av trappetrinn, rekkverk og håndløpere



Trappen skal pusses opp og males som følger:

15 a) Forarbeid

- Kontrollere at trappen er fast og uten løse deler.
- Maskere tilstøtende flater (vegger, gulv og rekkverk).

15 b) Rengjøring

- Vaske grundig med kraftvask eller gulvrens for å fjerne smuss.
- Skulle godt og la trappen tørke helt.

15 c) Sliping

- Slipe overflatene lett med sandpapir (korning 120–150) for å matte ned.
- Fjern slipestøv med støvsuger og mikrofiberklut.
- Sparkle hakk og ujevnheter, og slipe jevnt etter tørking.

15 d) Grunning

- Påføre en egnet grunning for gulv/trapp (TreStjerner anbefaler egen gulvgrunning).
- La grunningen tørke i henhold til produsentens anvisning.

15 e) Første malestrøk

- Bruke TreStjerner Gulvmaling eller tilsvarende slitesterk maling.
- Starte øverst og jobbe nedover.
- Male annenhver trinn hvis trappen må brukes under prosessen.

15 f) Andre malestrøk

- Påføre nytt strøk etter anbefalt tørketid.
- Sørge for jevn dekning og bruke rulle/pensel tilpasset flaten.

15 g) Herding av maling og bruk

- Malingen skal tørke iht. produsentens anvisninger før bruk av trapp.
- Full herding tar tid, det skal ikke legges tepper eller tung belastning i denne perioden.
- Det skal velges halvblank eller blank maling for enklere rengjøring og slitestyrke.
- Det skal tilsettes antiskli-pulver i malingen.
- Malingen skal planlegges slik at man kan bruke trappen minst mulig under prosessen.

Valgmulighet – farge på trapp:

Kjøper kan ikke endre ovennevnte produkter da det kan svekke kvaliteten på arbeidet og maleresultatet. Men kjøper står fritt til å velge farge på TreStjerner Gulvmaling til trappetrinn fra denne siden:

- Farger – maling til trapp:
<https://www.trestjerner.no/farger/dekkende-farger/>

16. Ferdigstillelse av oppussingsarbeidet, tidsfrist, eventuelle forsinkelser og endringer:

Selger forplikter seg til å ferdigstille den innvendige totaloppussingen av boligen i henhold til dette dokumentet «Arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing» og eventuelle andre skriftlige tilleggsavtaler (jf. punkt 1 b) mellom selger og kjøper.

16 a) Frist for ferdigstillelse av alt oppussingsarbeid:

Utførelsen av arbeidet er estimert til å ta mellom 4 og 5 måneder, avhengig av kjøpers valg av løsninger, materialer, produkter, innredninger og leveringstid på øvrige tilvalg. Den bindende ferdigstillelsesfristen av alt arbeid settes til 5 måneder etter at kjøpekontrakt er signert og eiendomsoverdragelsen er tinglyst. Ferdigstillelse kan avtales noe tidligere dersom dette avklares og skriftlig bekreftes mellom selger og kjøper.

16 b) Ved eventuell forsinkelse og dagmulkt:

Dersom selger ikke ferdigstiller oppussingen innen avtalt frist, og forsinkelsen ikke skyldes forhold utenfor selgers kontroll (force majeure eller forhold hos kjøper), kan kjøper kreve dagmulkt. Dagmulkt beregnes per kalenderdag forsinkelsen varer, med en sats på kr 500 per dag.

16 c) Ved eventuell vesentlig forsinkelse:

Ved vesentlig forsinkelse, og dersom forsinkelsen ikke skyldes forhold hos kjøper eller forhold utenfor selgers kontroll, har kjøper rett til å holde tilbake en berettiget del av kjøpesummen for å sikre fullføring av oppussingsarbeidet i henhold til denne arbeidsbeskrivelsen.

Det avtales at 20 % av kjøpesummen skal stå på klientkonto som sikkerhet for gjennomføring av den innvendige totaloppussingen i henhold til denne arbeidsbeskrivelsen, jf. kjøpekontrakt. Dersom kjøpesummen tilsvarer prisantydning på kr 5 500 000, utgjør det tilbakeholdte beløpet kr 1 100 000. Beløpet skal utbetales etterskuddsvis til selger etter hvert som avtalte deler av oppussingsarbeidet er ferdigstilt (jf. kjøpekontrakt), og deretter kontrollert og dokumentert av uavhengig sertifisert takstmann (jf. punkt 1 c).

Det skal til enhver tid være tilstrekkelige midler stående på klientkontoen som sikkerhet for ferdigstillelse og gjennomføring av gjenstående oppussingsarbeid, slik at kjøper ikke påføres økonomisk risiko.

16 d) Varslingsplikt ved forsinkelse:

Selger plikter å varsle kjøper skriftlig og uten ugrunnet opphold dersom det oppstår forhold som kan medføre forsinkelse.

16 e) Endringer i denne arbeidsbeskrivelsen eller tidsplan:

Eventuelle endringer i denne arbeidsbeskrivelsen eller tidsplan skal avtales skriftlig mellom partene.

Om kjøpekontrakt og oppgjør

Propr AS samarbeider med Norsk Eiendomsoppgjør AS (www.noeo.no) for å sikre en trygg og effektiv gjennomføring av bolighandelen.

Når kjøper har gitt bud og dette er akseptert av selger, utarbeides en kjøpekontrakt. Kontrakten inkluderer blant annet den avtalte kjøpesummen, salgsoppgaven og øvrige relevante opplysninger knyttet til salget. Vedlagt arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig, vil også inngå som en del av kjøpekontrakten.

Et oppgjør omfatter alle de oppgaver som oppgjørsansvarlig utfører i forbindelse med overføringen av eiendommen fra selger til kjøper. Dette innebærer blant annet:

- Innfrielse og sletting av selgers lån.
- Kommunikasjon med kjøpers bank for å sikre pant og finansiering.
- Overføring av eierskapet fra selger til kjøper.
- Utbetaling av kjøpesummen til selger.

Gjennom samarbeidet med oppgjørsselskapet Norsk Eiendomsoppgjør tilbyr Propr en kontrakt- og oppgjørstjeneste som ivaretar alle formaliteter på en trygg, effektiv og grundig måte. Dette inkluderer blant annet egenerklæring, forsikring, kontrakt, oppgjør og tinglysing.

Oppgjørsselskapet sørger for å innfri alle tinglyste pant, legalpant og heftelser som ikke skal overtas av kjøper – eksempelvis selgers banklån eller eventuelle restanser på felleskostnader.

Når kjøper har innbetalt fullt oppgjør og omkostninger til oppgjørsselskapet, vil skjøtet bli tinglyst hos Statens kartverk. Skjøtet er det juridiske dokumentet som formelt overfører eiendommen fra selger til kjøper.

Til slutt mottar kjøper en bekreftelse på at skjøtet er tinglyst og oppgjørsoppstillingen.

Oppgjør av kjøpesum og omkostninger – sikkerhet og betalingsvilkår

1. Innbetaling til oppgjørsselskapet Norsk Eiendomsoppgjør AS

Kjøper skal innbetale kjøpesummen og omkostninger (dokumentavgift og gebyrer for tinglysing av pantedokument og skjøte) til oppgjørsselskapet Norsk Eiendomsoppgjør AS innen to uker etter signering av kjøpekontrakten. Dersom kjøper velger å tegne boligkjøperforsikring, skal denne innbetales samtidig.

For å sikre at oppgjør, finansiering og tinglysing kan gjennomføres uten forsinkelser, skal kjøpekontrakten signeres av både selger og kjøper senest to uker etter budaksept. Signeringen skal som hovedregel skje med BankID, men dersom kjøper ikke har BankID, må dette opplyses slik at kontrakten kan signeres manuelt.

Når innbetaling er mottatt, gjennomføres overdragelsen av boligen og skjøtet blir tinglyst hos Statens kartverk.

2. Oppgjør sikret gjennom tinglysing – tilbakehold av 20 % av kjøpesummen

Ved overdragelse av boligen og tinglysing av skjøtet hos Statens kartverk skal oppgjørsselskapet, på vegne av kjøper, tilbakeholde 20 % av den avtalte kjøpesummen som sikkerhet. Dette forutsetter at det er avtalt mellom selger og kjøper at kjøpesummen skal inkludere totaloppussing av boligen innvendig.

Eksempel: Dersom boligen selges til prisantydning på kr 5 500 000 med inkludert totaloppussing av boligen innvendig, vil tilbakeholdt sikkerhetsbeløp (20 % av kjøpesummen) utgjøre kr 1 100 000.

Oppgjørsselskapets tilbakehold av 20 % av kjøpesummen er kjøperens sikkerhet for at totaloppussingen av boligen blir gjennomført av selger i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner (vedlagt salgsoppgaven), og eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Det tilbakeholdte sikkerhetsbeløpet skal forvaltes av oppgjørsselskapet. Beløpet skal utbetales til selger i fem delutbetalinger, etter hvert som de respektive delene av oppussingsarbeidet er ferdigstilt, dokumentert, kontrollert og bekreftet, i samsvar med punkt 3 nedenfor.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av bolig (vedlagt salgsoppgaven), kan dette gjøres i fellesskap og etter avtale med selger, jf. punkt 1c i nevnte arbeidsbeskrivelse.

Ved overdragelse av boligen og tinglysing av skjøtet hos Statens kartverk skal 80 % av den avtalte kjøpesummen utbetales til selger.

3. Delutbetalinger av tilbakeholdt beløp (20 %) av kjøpesummen:

Tilbakeholdt beløp utbetales av oppgjørsselskapet til selger i fem delutbetalinger, knyttet til ferdigstilling av delarbeidene 1 til 5 som beskrevet under punktene nedenfor.

Det er selgers plikt og ansvar å oppnevne en uavhengig og sertifisert takstmann/ byggmester for å kontrollere og bekrefte at oppussingsarbeidene, som skal utføres av godkjent oppussingsfirma med nødvendige autorisasjoner, autorisert rørlegger, autorisert elektriker og øvrige håndverkere, blir gjennomført i samsvar med arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for den innvendige totaloppussingen av boligen, og eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Takstmannen skal opptre nøytralt og uavhengig, og oppdatere tilstandsrapporten etter at oppussingsarbeidet er ferdigstilt, slik at dette arbeidet blir omtalt i rapporten. Kostnadene for takstmannens arbeid skal dekkes av selger. Takstmannens kontrollfunksjoner er nærmere beskrevet under de fem kontrollpunktene nedenfor.

En uavhengig kontroll av oppussingsarbeidet skal sikre at arbeidet blir utført på en forsvarlig og håndverksmessig god måte.

Uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester Bjørn Aarvik er engasjert til å utføre kontroll av oppussingsarbeidet mens det pågår, og gjennomføre kontrollpunktene beskrevet under delarbeidene 1 til 5 nedenfor. Ved eventuelt fravær er selger pliktig og ansvarlig til å oppnevne og engasjere en ny, uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester til å overta og utføre de samme oppgavene.

- **Delarbeid 1 – Tekniske installasjoner ferdig (4 % kjøpesummen)**

All teknisk installasjon inne i veggene, himling og gulv skal være ferdig utført.

Dette gjelder:

- Elektroarbeid: Oppgradering av sikringsskap. Installasjon av k-rør, kabler og veggbokser til stikkontakter, belysning, brytere, TV og internett. Installasjon av varmekabler på gulv på begge badene og vaskerom.

- Rørleggerarbeid: Installasjon av rør-i-rør system for vann (vannfordelerskap, vannrør og veggbokser for vannuttak), og installasjon av avløpsrør og anlegg på kjøkken, begge badene og vaskerom. Montering av sluk i gulv på bad og vaskerom. Det skal monteres innbyggingsssystemer for wc på begge badene.

- Ventilasjonsarbeid: Montering av ventilasjonsrør på kjøkken, begge badene og vaskerom.

Ovennevnte arbeid skal utføres i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig og en eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Kontrollpunkt 1: Fotodokumentasjon, dokumentasjon fra elektriker, dokumentasjon fra rørlegger, kontrollrapport og bekreftelse fra ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester.

- **Delarbeid 2 – Begge badene og vaskerom ferdig (7 % kjøpesummen)**

Begge badene og vaskerom skal være ferdigstilt i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig og en eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av bolig (vedlagt salgsoppgaven), kan dette gjøres i fellesskap og etter avtale med selger, jf. punkt 1c i nevnte arbeidsbeskrivelse.

Kontrollpunkt 2: Fotodokumentasjon, dokumentasjon fra elektriker, dokumentasjon fra rørlegger, dokumentasjon fra gulvmembranlegger, kontrollrapport for våtrom og bekreftelse fra ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester.

- **Delarbeid 3 – Kjøkken ferdig (4 % kjøpesummen)**

Kjøkken skal være ferdigstilt i henhold til arbeidsbeskrivelse og spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig og en eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av bolig (vedlagt salgsoppgaven), kan dette gjøres i fellesskap og etter avtale med selger, jf. punkt 1c i nevnte arbeidsbeskrivelse.

Kontrollpunkt 3: Fotodokumentasjon, dokumentasjon fra elektriker, dokumentasjon fra rørlegger, kontrollrapport og bekreftelse fra ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester.

- **Delarbeid 4 – Soverom 1, 2, 3 og 4 ferdig (2 % kjøpesummen)**

Soverom 1, 2, 3 og 4 skal være ferdigstilt i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig og en eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av bolig (vedlagt salgsoppgaven), kan dette gjøres i fellesskap og etter avtale med selger, jf. punkt 1c i nevnte arbeidsbeskrivelse.

Kontrollpunkt 4: Fotodokumentasjon, dokumentasjon fra elektriker, kontrollrapport og bekreftelse fra ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester.

- **Delarbeid 5 – Gang i 2. etg, trapp, stue og entre ferdig (3 % kjøpesummen) –
Sluttkontroll og tilstandsrapport ferdig**

Gang i 2. etg, trapp, stue og entre skal være ferdigstilt i henhold til arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for totaloppussing av boligen innvendig og en eventuell tilleggsavtale mellom selger og kjøper.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i arbeidsbeskrivelsen og spesifikasjoner for innvendig totaloppussing av bolig (vedlagt salgsoppgaven), kan dette gjøres i fellesskap og etter avtale med selger, jf. punkt 1c i nevnte arbeidsbeskrivelse.

Dokumentasjon samles i perm/digital mappe. Sluttkontroll gjennomføres av ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester (eventuelle mangler rettet og godkjent).

Takstmannen skal oppdatere tilstandsrapporten etter at oppussingsarbeidet er ferdigstilt, slik at dette arbeidet blir omtalt i rapporten.

Kontrollpunkt 5: Fotodokumentasjon, samsvarserklæring fra elektriker, kontrollrapport, bekreftelse og oppdatert tilstandsrapport fra ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester. All dokumentasjon skal være samlet i perm/digital mappe.

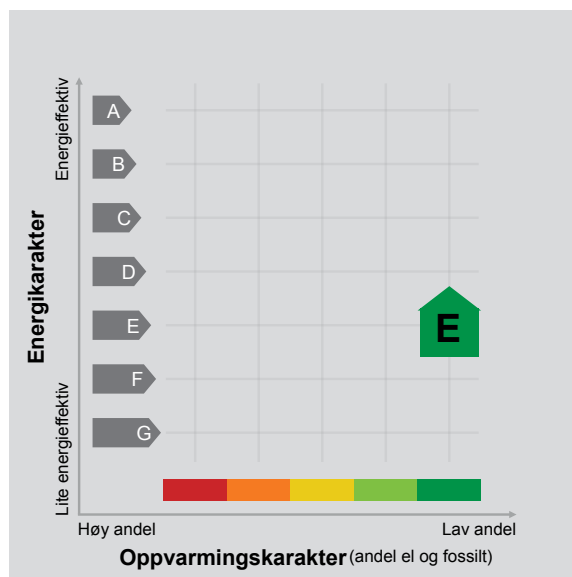
Kjøper oppfordres til å delta på kontrollbefaringene sammen med ovennevnte uavhengig og sertifisert takstmann/byggmester. Tidspunkt skal avtales på forhånd.

Oppgjørsselskapet skal gjennomføre delutbetalingene i samsvar med ovennevnte plan, basert på dokumentasjon, kontrollrapporter og bekreftelser som angitt under hvert kontrollpunkt. Dersom det er nødvendig, kan delarbeidene utføres i en annen rekkefølge enn den som er beskrevet ovenfor.

ENERGIATTEST



Adresse	Aslandhellinga 208B
Postnummer	1274
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81607168
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150699
Dato	04.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Isolere loftsluke**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon











Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.







Transport

	Oslo Gardermoen	46 min 
	Oslo S Hauketo stasjon	19 min  10 min 
	Bjørndal	7 min 
	Åslandhellinga 273-449 Mina Beiteplukksvei 101 - 11779	6 min  21 min 

Varer og tjenester

	Coop Extra Bjørndal Rema 1000 Bjørndal	10 min  18 min 
	Mortensrud Torg Senter Syd Mortensrud	9 min  11 min 
	Bjørndal apotek	10 min 
	Mortensrud Vinmonopol Holmlia Vinmonopol	11 min  12 min 

Sport og trening

	Snipemyrveien balløkke Bjørndal skole	6 min  8 min 
	Fresh Fitness Hauketo Fitness24Seven Mortensrud Torg	9 min  10 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.1

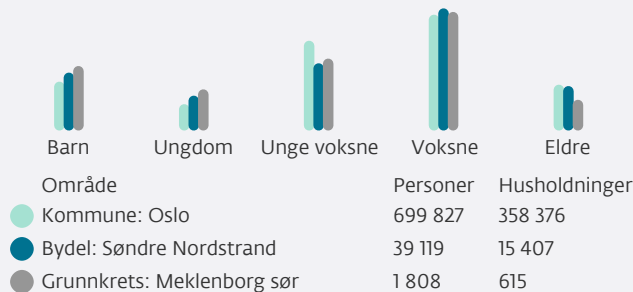
Naboskapet

Godt vennskap 7

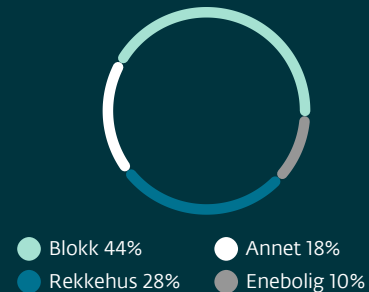
Kvalitet på skolene

Bra 6.6









Befolkning



Boligmasse

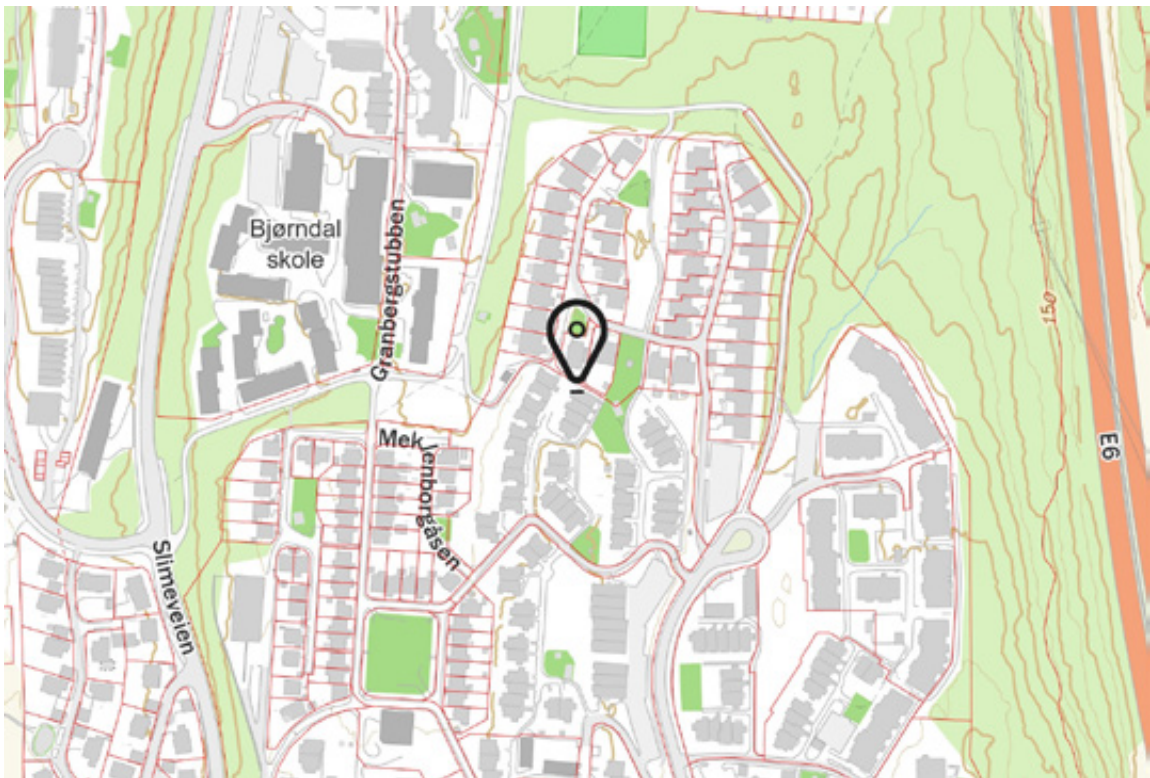



Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Bjørndal skole	1-7 KL	20 KL	371	9 min 
Seterbråten skole	1-7 KL	18 KL	343	22 min 
Bjørnholt ungdomsskole	8-10 KL	35 KL	320	25 min 
Bjørnholt videregående skole	-	-	900	25 min 
Lambertseter videregående skole	-	30 KL	825	14 min 
Preståsen Kanvas-barnehage	0-5 ÅR	-	62	4 min 
Taranrød barnehage	0-5 ÅR	-	42	6 min 
Christiania Barnehave Bjørndal	0-5 ÅR	-	51	8 min 



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



 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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.