



aktiv.

Thygesons vei 13, 0667 OSLO

Skap ditt drømmeprosjekt
Enebolig med stor tomt



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Total ink omk.: Kr 9 500 000,-
Selger: Larsen Kjell Otto

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 120/129 kvm
Tomtstr.: 1257 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1009260005

Skap ditt drømmeprosjekt Villa med stor tomt

Velkommen til Thygesons vei 13. Her står et hus som har vært vitne til mer enn et århundre med hverdagsliv, arbeid, familier og generasjoner som har satt sine spor.

Området har et typisk urbant forstadspreget, med en blanding av småhus, og villaer. Perfekt for barnefamilier.

Eneboligen, opprinnelig bygget i 1914, har et bruksareal på 120 m² fordelt over to etasjer. I første etasje finner du entré, bad, kjøkken, stue og spisestue, mens andre etasje tilbyr stue/soverom, trappegang og soverom. Boligen har en vestvendt veranda på ca. 16 m² med utgang fra stuen.

Her kan du skape din boligdrøm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	5
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	85
Energiattest	91
Nabolagsprofil	96
Budskjema	108

Boligens historie



Thygesons vei 13

Boligens historie

Historien begynner i 1912, da huset ble skilt ut fra Nordre Skøien Hovedgård. Snekker Hans Hansen Gudim påbegynte oppføring av huset i 1913 og det sto ferdig i 1914. Som håndverker i området bygget han et solid og enkelt hjem, men praktisk, varmt og godt. Den gang besto huset av en førsteetasje med gang, kjøkken, stue og et lite kammer. Under huset lå en kjeller med gode lagringsmuligheter og over lå et råloft som ennå ventet på å bli tatt i bruk. På tomten sto også et lite uthus med vedskjul og utedo, slik det gjerne var på den tiden.

Allerede noen år senere, i 1918, flyttet Johan Frithjof Andersen inn med sin kone og deres to barn. Andersen arbeidet som stereotypør og drev eget platetrykkeri i Kristiania i en tid hvor byen vokste og nye yrker og håndverk preget hverdagen. Familien satte raskt sitt preg på huset, og året etter ble loftet løftet slik at det kunne innredes med torom. Huset vokste sammen med familien.

I 1927 overtok familien Knudsen boligen og trappen inne i huset ble flyttet for å skape en bedre forbindelse til andre etasje. Knudsens var gamle folk og de ville gjerne ha minst mulig uro og vil gjerne få lov til å beholde trappen da de synes den var god nok. De hadde nylig pusset opp. Små endringer som dette forteller mye om hvordan huset gradvis ble tilpasset livene som ble levd her.

Så, i 1937, begynte et nytt og langt kapittel i husets historie. Rudolf Larsen og familienkjøpte eiendommen og den har siden den gang vært i familiens eie. Gjennom flere generasjoner har hjemmet blitt tatt vare på, utviklet og fylt med minner. Familien minnes bl.a. sommerstid med den fine hagen med vakre blomsterbed, frukttrær av alle slag: epler pærer, plommer, kirsebær og moreller. Her lagde de syltetøy, hermetiserte og serverte deilige desserter. Om sommeren ble det spist middag og drukket kaffe ute i hagen, så sant været var bra. Etterpå sov mor i huset middag i hengekøya. Om vinteren hendte det at far i huset sprøytet og lagde is for barna i hagen. Lekekamerater fant de både i Thygesons vei, Skøyenbakken og i Petter Aas vei på den andre siden av Hovedgården. Det var aldri mangel på noen å leke med.

Gjennom mer enn hundre år har Thygesons vei 13 vært et sted hvor liv har blitt levd og hvor barn har vokst opp. Her har hverdager og høytider blitt delt, og hvor flere generasjoner har funnet et hjem. Historien sitter fortsatt i veggene, samtidig som huset nå står klart for å skrive nye kapitler.

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 129 kvm

TBA: 19 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 10 kvm Bod/kryperom, trappenedgang og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/vindfang, bad, kjøkken, stue, spisestue og gang

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Stue/soverom, trappegang, soverom og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

Utehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulvet. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Da det er intern adkomst via luke i gangen til kjeller, og deler er som nevnt måleverdig er arealene listet opp som internt areal.

Merk at man først må gjennom ikke måleverdig arealer for å komme til to boder som er delvis måleverdig.

Ikke alle rom i kjelleren er måleverdige, men de er for ordens skyld listet opp under romfordeling da de er av betydelighet for boligen.

Utehus

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Arealet er to boder summert.

Det er enkelte små rom og avlukker som ikke er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1257 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, busker og frukttrær.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag på Skøyenåsen. Området har flotte turmuligheter for voksne og for fritidsaktiviteter for barn. Rett bak eiendommen ligger skogen, som en naturlig lekeplass som inviterer til oppdagelsesferd, lek og eventyr. Her har barn lekt, utforsket og funnet på utallige aktiviteter opp gjennom årene.

Skoler og barnehager

Boligen sogner til Østensjø barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole, som begge er populære skoler i området. I tillegg finnes det flere videregående skoler i rimelig avstand. For de minste er det et bredt utvalg av barnehager i nærområdet. Østensjø bydel har et variert tilbud av både kommunale og private barnehager, med til sammen over 50 barnehager i bydelen.

Fritidsaktiviteter

Området byr på et bredt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud for både små og store. Like ved ligger det store åpne områder hvor det har vært spilt utallige fotballkamper og samlet barn fra hele nabolaget. En kort sykkeltur unna ligger Trasop idrettspark med kunstgressbane, samt Trasophallen og Oppsal Arena som tilbyr moderne fasiliteter og et variert aktivitetstilbud. Nærområdets idrettsforening, Oppsal IF, har et stort og aktivt miljø med aktiviteter innen blant annet basketball, fotball, håndball, ski, orientering, friidrett, hockey og cricket. Østensjøvannet ligger rett i nærheten og er et populært turområde med flotte turstier og et rikt fugleliv, samt muligheter for å gå på skøyter på vinteren. Her kan du nyte naturopplevelser året rundt. Videre er det kort vei til Østmarka som gir nærmest uendelige muligheter for turer til fots eller på sykkel i vakre omgivelser. Om vinteren prepareres milevis av skiløyper, og flere hyggelige markastuer byr på servering og gode pauser underveis.

For badeglade ligger Bøler bad kun en kort kjøretur unna, med oppvarmet vann og gode fasiliteter for hele familien. Manglerud bad og aktivitetshus, som åpnet i 2022, tilbyr tre bassenger, vannsklie, stupetårn, boblebad, badstue og café. Like ved finner du også Manglerudhallen og Manglerud ishall, med både kunstgressbane og isbane samt tilhørende garderober og serveringstilbud. Utenfor ligger en stor kunstgressbane og en populær utendørs skatepark. I tillegg finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet Friendly på Ulsrud, Fresh Fitness på Manglerud, EVO på Bryn, SATS på Hellerud, Skullerud Sportssenter og Oslo Klatresenter på Skullerud. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag med et bredt spekter av trenings- og fritidstilbud i kort avstand fra boligen.

Servicetilbud

I en travel hverdag er det en stor fordel å ha et godt utvalg av servicetilbud i nærheten. Bryn Senter ligger like ved og byr på et bredt utvalg av butikker innen de fleste varegrupper, samt flere service- og helsetilbud samlet i Bryn Helsesenter. I tillegg er det kort vei til flere større kjøpesentre i området, blant annet Tveita Senter, Manglerud Senter og Lambertseter Senter. Her finner du et variert tilbud av butikker, dagligvare, serveringssteder og øvrige servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har svært gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg raskt rundt i byen. Fra boligen er det kun ca. 400 meter til Høyenhall T-banestasjon, hvor linje 1 og 4 går med hyppige avganger mot blant annet Oslo sentrum. Herfra går også bussrute 23. Ønsker du å komme deg raskest mulig til sentrum så er det bare 600 meter til Bryn togstasjon, hvor toget bruker kun rundt 4 minutter til Oslo S, noe som gir en svært effektiv reisevei til sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1914, med senere tilbygg i 1965 og 1980.

Bygningen er fundamentert på ukjente grunnforhold. Grunnmuren er konstruert av tegl og stein. Store deler av grunnmuren er skjult. Dreneringen rundt bygningen har ukjent alder. Det er synlig fuktsikring på deler av grunnmuren, men det er ukjent om det er drenert rundt de øvrige delene av bygningen.

Ytterveggene er utført i en trekonstruksjon og er utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjonen er et halvvalmtak i tre, tekket med takstein og takpapp over inngangspartiet. Undertaket består av takbord. Loftet er innredet.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne og stubbegulvet er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har vinduer med både isolerglass og enkle glass. Ytterdøren er en tredør med glassfelt, og det er en to-fløyet terrassedør med isolerglass.

Eiendommen har en vestvendt veranda med adkomst fra stuen. Konstruksjonen består av terrassebord på trebjelker med rekkverk i tre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er registrert mose og begroing på taket over inngangspartiet.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen på hovedtaket og over inngangspartiet har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: - Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen og på enkelte lekter.

Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut. Kostnader bør forventes.

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.

Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Kledningen er enkelte steder montert tett mot vannbrett.

Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll av moderne slag.

Uten moderne musesperre, og stedvis utettheter i grunnmur mot veggkonstruksjon kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser - noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert avflassing i maling på fasaden.

Slike skader svekker overflatebeskyttelsen og gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasaden innen nær fremtid for å hindre videre forringelse.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: - Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon.

Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep. Det anbefales å etablere inspeksjonsmuligheter mot lukket konstruksjon for å kartlegge tilstanden.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det er registrert tegn til punkterte isolerglass.

Dette kan føre til svekket isolasjonsevne, kondens og synlige partikler mellom glassene. For å lukke dette avviket må glasset skiftes ut.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

- Utvendig - Dører

Avvik: - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: - Det er registrert sprekker og grønske i treverket, samt avflassing av maling. Det er vanskelig å avdekke råteskader på grunn av både grønske og malte overflater som begrenser. Råte kan derfor ikke utelukkes, og det bør påregnes jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte bord etter behov. Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, noe som kan medføre behov for økt vedlikehold over tid.

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: - Trappen er eldre og det er registrert knirk ved normal gange. Vedlikehold bør forventes på sikt.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

- Dørene har enkelte bruksmerker som kan ha behov for overflatebehandling.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger av dørenes overflater.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: - Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekk.

Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: - Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: - Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom - ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv.

Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og golvplaten er trolig støpt uten fuktsperre - noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv,

grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Grunnmursplasten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: - Det er synlige riss i grunnmuren.

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.

Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: - Terrengtet har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: - Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft.

Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: - Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig.

Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.

Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold. Det bør foretas en kontroll av konstruksjonen.

- Organiske materialer er lagret i kryperommet.

Slike materialer kan fremme soppdannelser, som potensielt kan forurensse luften i kryperom og boligen for øvrig. Lagrede materialer bør derfor fjernes.

- Adkomsten til kryperommene under to tilbygg er begrenset.

Rommene er her ikke inspisert og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

- Det var opphold under befaringen, men grunnet ovennevnte avvik kan det ikke utelukkes at det kan forekomme vannansamlinger i kryperommet ved nedbør. Eiers representant opplyser at det har vært tilfellet med vanninntrenging i kjeller.

Dette tyder på utilstrekkelig fuktsikring og/eller drenering og må sees i sammenheng med takvann og utvendig terrengforhold.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.

Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

- Terrenget i kryperommet har ikke tilstrekkelig fall.

Dette begrenser drenering av eventuell vann som kan oppstå i rommet. Forbedret terrengfall bør vurderes.

- Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredsstillende.

Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

- Det ble registrert råteskadet treverk ved stikktaking (TG 3).

Funnet indikerer økt mulighet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen. Skadet treverk bør skiftes ut, og fuktbelastningen bør reduseres. Fagkyndig bør foreta nærmere undersøkelser for å angi konkrete tiltak.

- Kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fukt og inneklima i boligen.

Erfaring viser at slike konstruksjoner ofte er utsatt for fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Det er også en mulighet for at forurenset luft spres til resten av boligen. Kryperom er spesielt følsomme for klima- og ventilasjonsforhold, og skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

For å redusere risikoen for skader anbefales jevnlig tilsyn, god ventilasjon, og at det ikke lagres organiske materialer som treverk, papp eller tekstiler i rommet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Generell

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

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er registrert lekkasje fra avløpet under kjøkkenvasken, og avløpsrøret har mangelfull fall/helning. Forholdet vurderes til TG 3.

Lekkasje kan gi fuktskader i skap og gulv. Dette må utbedres innen nær fremtid for å unngå videre skader.

- Innredningen er eldre og viser tegn til bruksslitasje.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper til vaskemaskin. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Badet er opprinnelig oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Badet ble bygget ut i 1965 av tidligere eier. Stuen er også utvidet, og det er bygget på et rom i 2. etasje. Begge deler skjedde i 1980.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Vi har fått tilstandsrapport utført av Martin Sjønnesen, Boligkonsult ifbm salget. Rapporten er fra 3/12-25.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Kjeller/Kryprom:

BRA-i 10 kvm: Bod/kryperom, trappenedgang og 2 boder

1. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Entré/vindfang, bad, kjøkken, stue, spisestue og gang

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Stue/soverom, trappegang, soverom og 2 boder

Utehus:

BRA-e 9 kvm: 2 boder

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Boligen er å regne som et oppussingsobjekt og under følger en kort beskrivelse av rommene.

Entre/gang

Det er første du møter er en praktisk gang med adkomst til kjøkken, bad, stue, samt med trapp opp til andre etasje. Det er forøvrig også adkomst til kjelleren fra kjellerlem i gangen.

Kjøkken

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med en nedfelt kum i rustfritt stål og en skyllekum i porselen. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er en naturlig oppdriftsventil på veggen. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Baderom

Badet er opprinnelig oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid. Hele baderommet trenger rehabilitering.

Stue

Boligen har en stor stue med god plass til flere møbleringsalternativ og det er godt med lysinnslipp. Det er mulighet for oppvarming med peisovn. Det er utgang fra stue og til en vestvendt terrasse.

Spisestue

Fin spisestueplass med god plass til spisestue og stoler. Det er delvis åpen løsning mot stuen. Spisestuen ligger fint plassert ved kjøkkenet.

Loftsstue/Soverom

I andre etasjen kommer du inn til en romslig stue som lett kan inndeles for å få flere soverom. I dag fungerer rommet som en loftstue med plass til sofagrupper, bord og stoler.

Soverom

I andre etasje er det også et romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord m.m.

Boder

I andre etasje er det en bod med tilgang fra trappegang, I tillegg er det boder i kjeller.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, parkett, belegg og gulvbord.

Vegger: Malte overflater, tapet og panel.

Himling: Malte overflater, takess og panel.

Himlingshøyde er ca. 2,75 meter i stuen i 1. etasje og ca. 2,69 meter i stuen i 2. etasje, med skråtak og stedvis lavere takhøyde.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber av eldre dato. Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller/krypkjeller.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert stakeluker og rør som går over yttertak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret, med ventil i kjøkken og elektrisk avtrekk fra bad.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 198-200 liter fra 1998 er plassert i bod i kjeller. Berederen er montert i rom med sluk.

- Andre installasjoner: Eldre oljeovn som er ute av bruk. Det opplyses at det ikke er nedgravd oljetank på tomten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Vindu med isolerglass, i kjøkken.

1998:

- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198-200 liter.

1993:

- avløpet på badekaret har datostempel 1993.

1987:

- Ytterdør i tre med glassfelt.

1986:

- Vinduer med isolerglass og enkle glass.

1985:

- Takpapp over inngangspartiet. Takstein for øvrig.

1980:

- Senere tilbygget i 1980
- Vinduer med isolerglass og enkle glass.
- To-fløyet terrassedør med isolerglass.

1979:

- Vinduer med isolerglass og enkle glass.

1965:

- Senere tilbygget i 1965

Parkering

Parkeringsmulighet i gaten etter gjeldende regler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, peisovner, og varmekabler på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 9 173 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann- og avløpsgebyr: kr 8937,16

Feie- og tilsynsgebyr: kr 236,00

Eiendomsskatt: kr 1869,00

Totalt: kr 11042,16

Eiendomsskatt

Kr 1 869 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 142 814 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 571 256 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 124 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/124:

24.01.1913 - Dokumentnr: 900552 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Forbud mot generende bedrift

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

21.10.1955 - Dokumentnr: 13355 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1955 - Dokumentnr: 13357 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

16.06.1965 - Dokumentnr: 8077 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

28.07.1965 - Dokumentnr: 10315 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.08.1973 - Dokumentnr: 15639 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: LARSEN RUDOLF OG MARGIT

22.01.1990 - Dokumentnr: 4892 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:107
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.01.1913 - Dokumentnr: 900039 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument. Ferdigattest var ikke vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det er notert på forsiden av ekspedisjonsdokumentet at bygget er ferdigattestert 24.04.1914. Ekspedisjonsdokumentet viser at byggesøknad ble behandlet, tegninger ble godkjent og at byggetillatelse ble gitt.

Det foreligger Ferdigattest for Vindfang for innredning av bad og W.C. i Thygesons vei 13, datert 17.01.1966. Det foreligger Ferdigattest for Tilbygg til enebolig i Thygesons vei 13, datert 13.06.1984.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-4220 (plan-ID S-4220), som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 15.03.2006

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert pågående planarbeid i området. Dette inkluderer 'OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)' og 'MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/

202304720)'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2, Andre sikringssoner, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

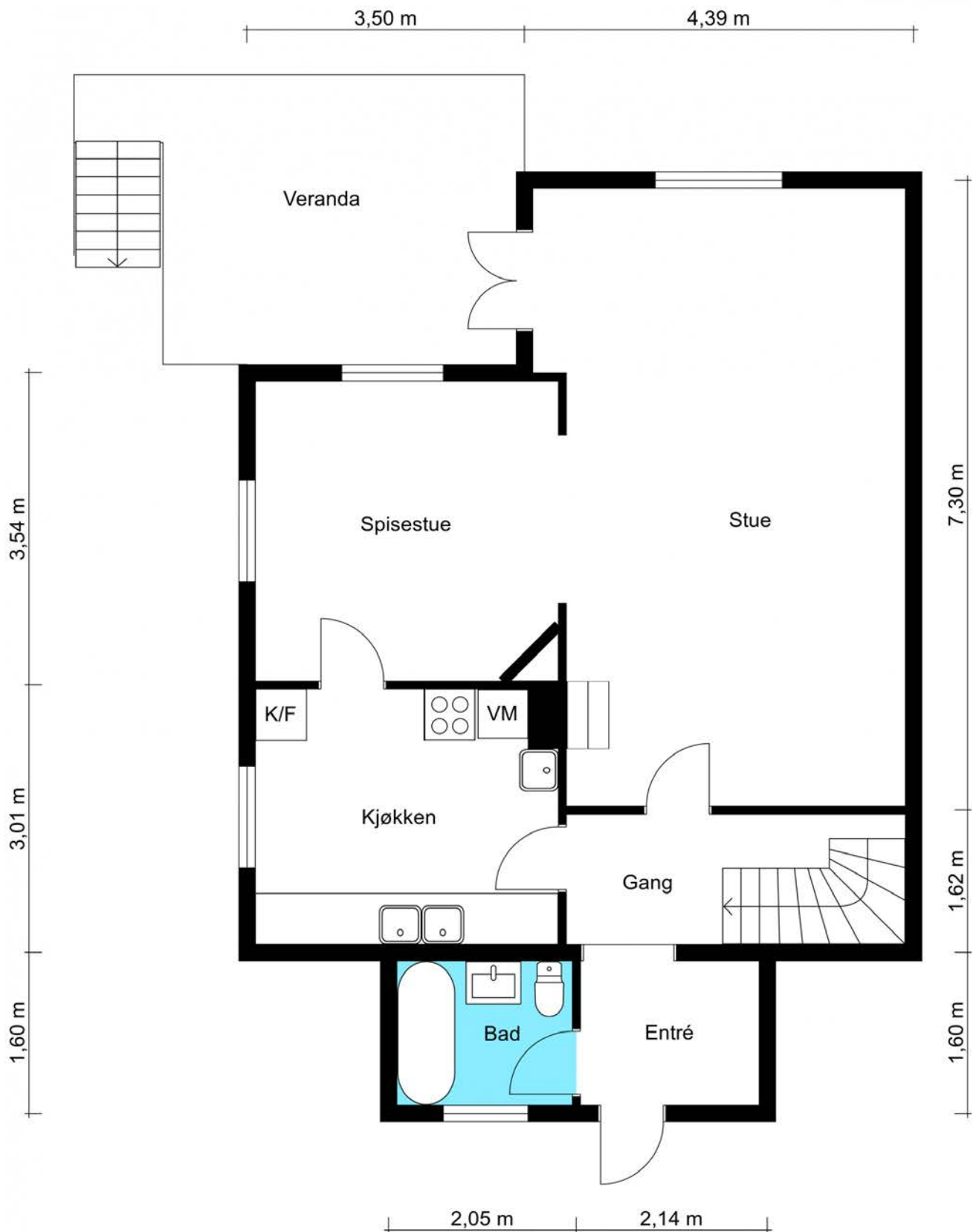
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

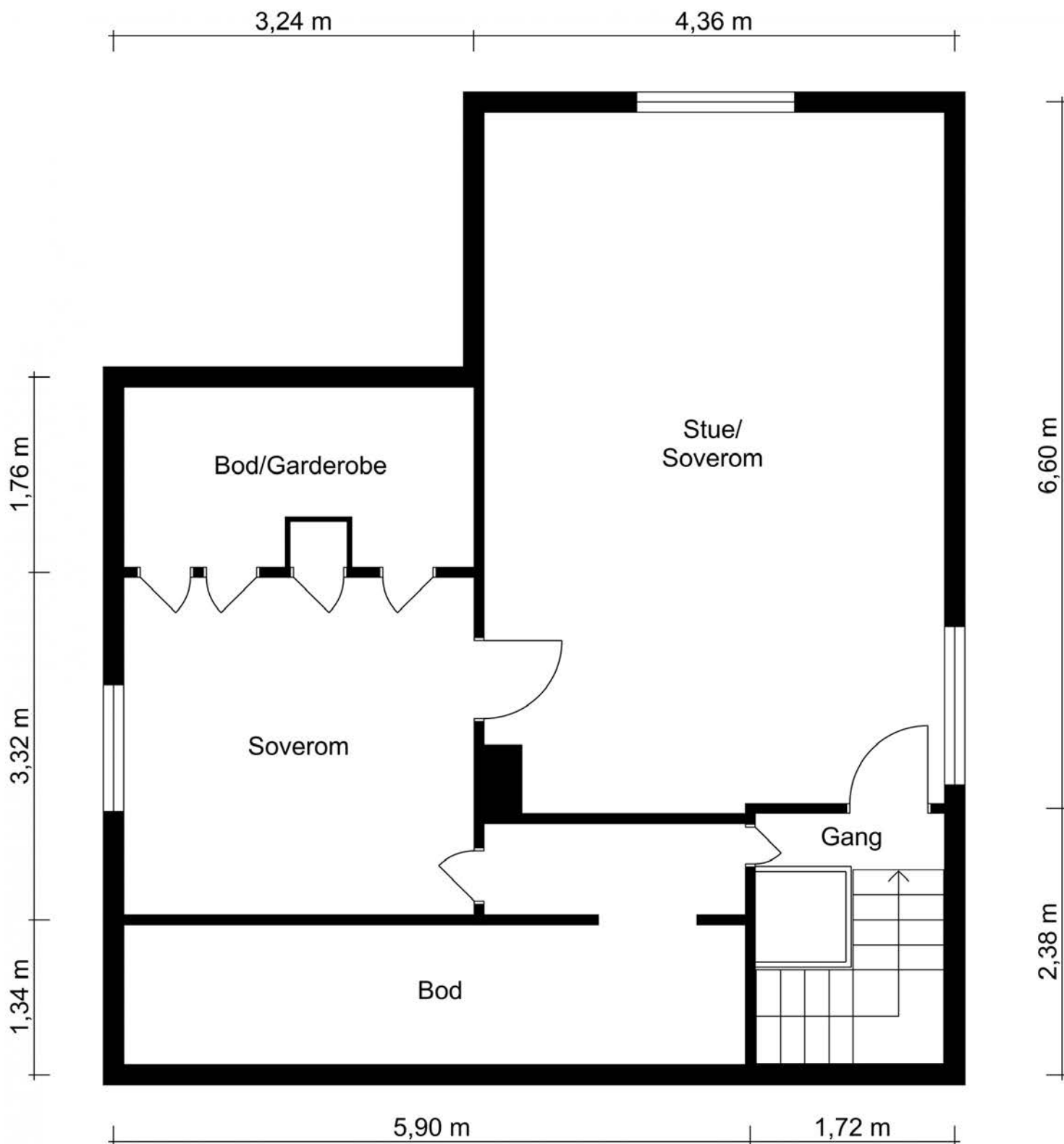
Salgsoppgavedato

24.02.2026

Plantegninger



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Huset



Velkommen til visning i Thygesons vei 13 !



Huset har en flott beliggenhet på Skøyenåsen.



Flott solrik tomt på 1257 kvm



Huset er oppført i 1914, senere påbygget flerer ganger.



Det er gode muligheter for videreutvikling av eiendommen.



På eiendommen er det oppført et uthus. Uthuset ble oppført samtidig med hovedhuset i 1913.

Entré/gang



Velkommen inn !



Det er første du møte er praktisk gang med adkomst til kjøkken, badrom, stue, samt med trapp opp til andre etasje. Det er forøvrig også adkomst til kjelleren fra kjellerlem i gangen.

Stue



Stor stue med god plass til flere møbleringsalternativ.



Her kan du skape ditt eget drømmehjem.

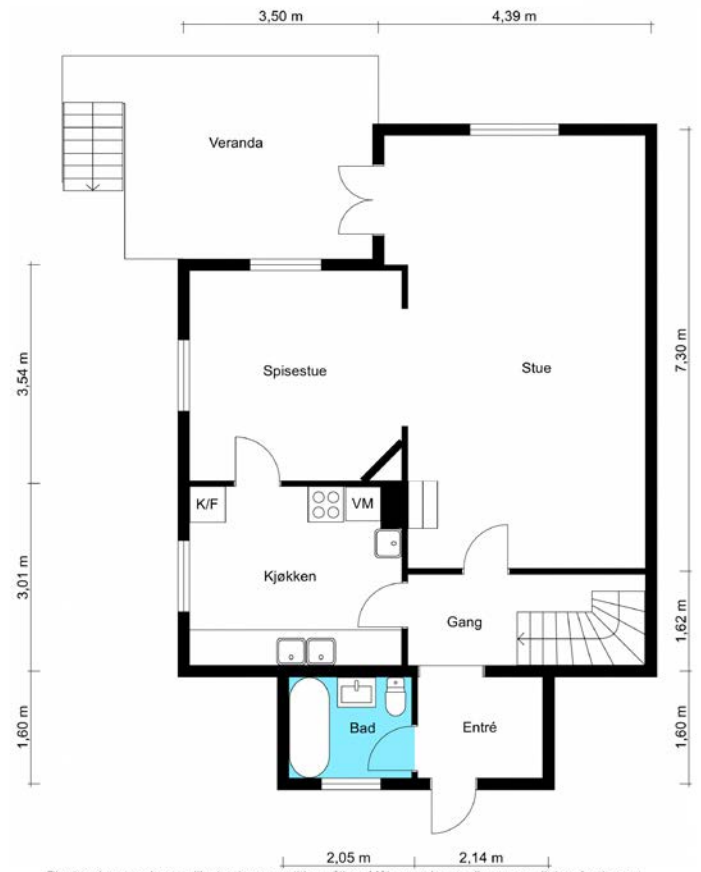


Velkommen inn i stuen. Denne delen av stuen ble påbygget i 1980.



Det er åpen løsning mellom stue og spisestuen.

Plantegning 1. etasje



Terrasse



Fra stuen kommer du ut til stor solrik terrasse.



Terrassen er påbygget i 2011

Spisestue



Fin spisestueplass med god plass til spisestue og stoler.



I spisestuen er vedovn for oppvarming på kalde dager.

Kjøkken



Boligen har et praktisk kjøkken med eldre innredning og god plass til f.eks. et frokostbord.



Det er tilgang gangen og inn til kjøkkenet. Kjøkkenet kan f.eks. flyttes til spisestuen for å få plass til et ekstra soverom.

Baderom



Eldre baderom med plass til servant, badekar og klosett.

Trappegang



Det er trapp i gangen som fører opp til 2 etasje.

Loftsstue / Soverom



I andre etasjen kommer du inn til en romslig stue som lett kan inndeles for å få flere soverom.



Det er et stort rom med mange muligheter.

Soverom



Fra soverommet er det stort vindu med flott utsikt over nærområdet.



Det er godt med plassmontert garderobeskap.

Trappegang



Trapp ned til 1 etasje med adkomst til bod.

Hagen

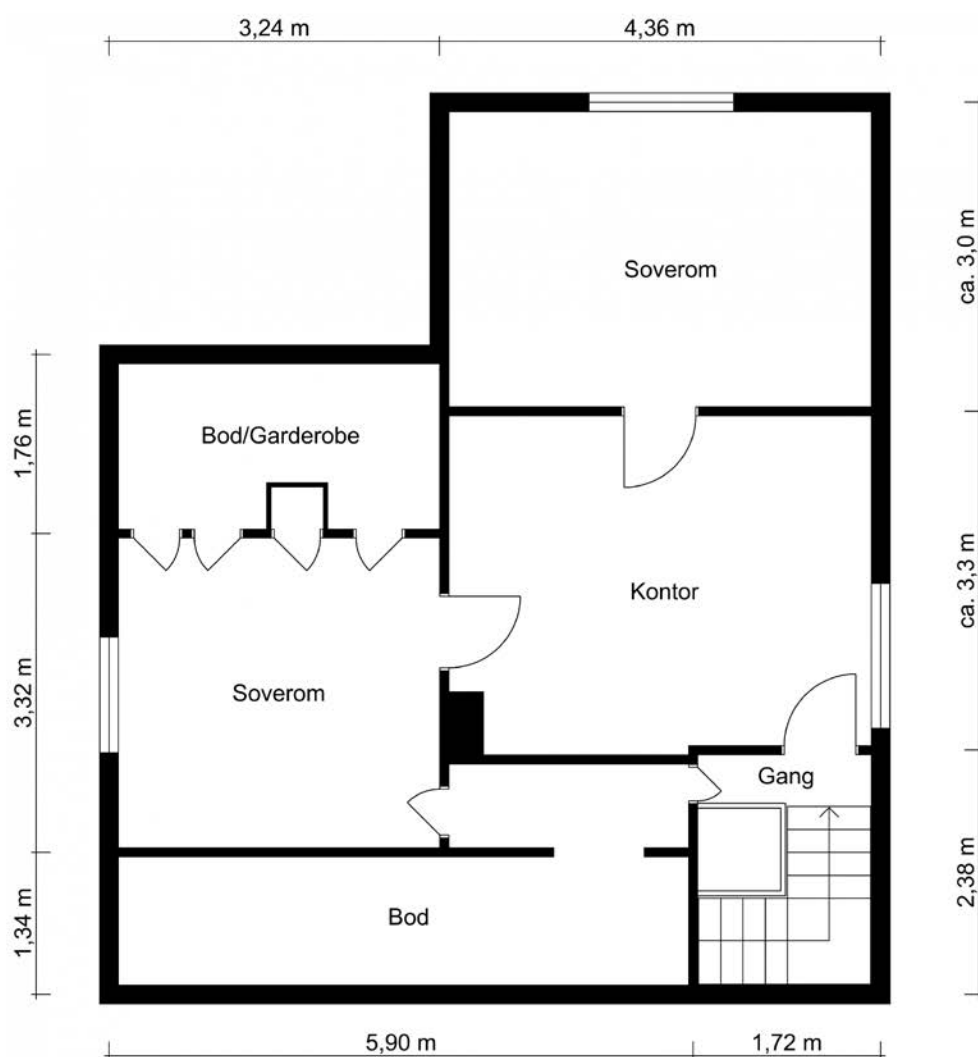


Epler, pærer, plommer, kirsebær og moreller har gitt rikelige avlinger, og hagen har vært et naturlig samlingspunkt gjennom hele sommeren.



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag hvor fellesskapet alltid har vært sterkt.

Alternativ planløsning 2 etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Thygesons vei 13, 0667 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 22424-1258

Referansenummer: GH3861

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

 NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.

Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Grunnmur i tegl og stein.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller og stubbegulv i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peisovner.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

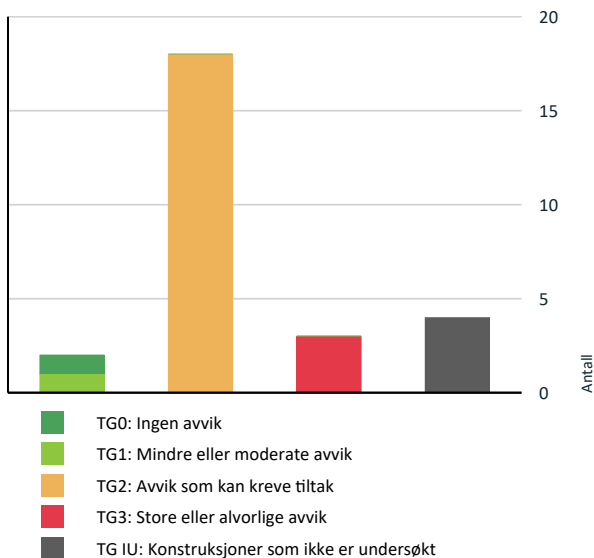
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist byggetegninger fra 1980 som samsvarte med bruken under befaringen. Merk mindre detaljer på innervegger som er endret på.

Utehus

- Det foreligger ikke tegninger
- Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

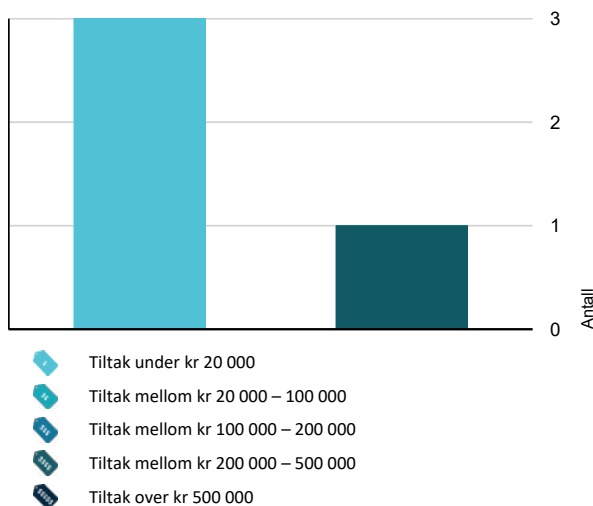
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1914

Kommentar
Senere tilbygget i 1965 og 1980.
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tkking: Takpapp over inngangspartiet. Takstein for øvrig.

Undertak: Takbord.

Alder: Ifølge eier og representant fra 1985.

Skorstein over tak: Pipen er beslått med fotbeslag.

Undersøkt fra: Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Taket har en helning som gjør inspeksjonsmuligheten av enkelte takflater svært begrenset. For en mer nøyaktig kontroll, bør det foretas nærmere undersøkelser. Detaljer rundt pipen er også vanskelig å besiktige fra bakkenivå, og eldre teglper har på generelt grunnlag en høyere risiko for utettheter over lengre tidsintervaller.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket over inngangspartiet.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tkkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen på hovedtaket og over inngangspartiet har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tkkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utsifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.



Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ukjent, eldre.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten, og er ført ned i drensør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er ikke montert stigetrinn mot pipe, men det er feiluke i 2. Etasje.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Ikke tilfredsstillende.

Musesperre: Registrert tværgående lekter mellom stående, men ingen moderne musesperre.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen og på enkelte lekter.

Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut. Kostnader bør forventes.

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.

Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Kledningen er enkelte steder montert tett mot vannbrett.

Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll av moderne slag.

Uten moderne musesperre, og stedvis utettheter i grunnmur mot veggkonstruksjon kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert avflassing i maling på fasaden.

Slike skader svekker overflatebeskyttelsen og gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasaden innen nær fremtid for å hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Yttertak av typen halvvalm, i trekonstruksjon.

Loft: Innredet loft. Det er innvendig skråhimlinger uten mulighet for å undersøke skjult konstruksjon.

Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier og representant fra byggeåret, men det er deler av takkonstruksjonen som er fra påbygging i 1965 og 1980.

Lufting: Spalteledning i gesimser.

Undersøkt fra:

Det er innvendig skråhimlinger uten mulighet for å undersøke skjult konstruksjon. Dette medfører økt risiko for skjulte skader eller svakheter, spesielt rundt rørgjennomføringer, ventilasjonsføringer og andre skjulte detaljer som kan være utsatt for lekkasjer, fuktdannelse eller konstruksjonsmessige avvik over tid.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringsstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon.

Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep. Det anbefales å etablere inspeksjonsmuligheter mot lukket konstruksjon for å kartlegge tilstanden.

TG 2 Vinduer

1. Etasje

Type: Vinduer med isolerglass og enkle glass.

Alder: Produsert i 1979, 1980 og 1986. Vindu med enkelt glass har ukjent eldre dato.

2. Etasje

Type: Vinduer med isolerglass og enkle glass.

Alder: Produsert i 1980. Vindu med enkelt glass har ukjent eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget. Vinduer i kjeller er må sees i sammenheng med "Kryp kjeller", og må ikke forveksles med vurderinger i dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det er registrert tegn til punkterte isolerglass. Dette kan føre til svekket isolasjonsevne, kondens og synlige partikler mellom glassene. For å lukke dette avviket må glasset skiftes ut.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

TG 1 Vinduer - 2

1. Etasje

Type: Vindu med isolerglass, i kjøkken.
Alder: Produsert i 2020.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. To-fløyet terrassedør med isolerglass.
Alder: Ytterdør er produsert i 1987. Terrassedøren er produsert i 1980.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda med adkomst fra stue.

Konstruksjon: Terrassebord på trebjelker. Rekkverk i tre.

Størrelse: ca. 16 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert sprekker og grønske i treverket, samt avflassing av maling.

Det er vanskelig å avdekke råteskader på grunn av både grønske og malte overflater som begrenser. Råte kan derfor ikke utelukkes, og det bør påregnes jevnlig vedlikehold samt utsifting av enkelte bord etter behov. Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, noe som kan medføre behov for økt vedlikehold over tid.

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG IU Overflater

Gulv: Laminat, parkett, belegg og gulvbord.
Vegger: Malte overflater, tapet og panel.
Himling: Malte overflater, takess og panel.

Himlingshøyde:

Ca. 2,75 meter, målt i stue i 1. Etasje.

Ca. 2,69 meter, målt i stue i 2. Etasje (merk skråtak med stedvis lavere takhøyde).

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

! TG IU Pipe og ildsted

Pipe:

Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:

Type: Ovn i to stuer.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

! TG 3 Krypkjeller

- Denne delen beskriver krypkjeller under hovedhuset.

Plassering: Delvis under terreng.

Terrang i kryperommet: Terreng i kryperommet består av fjell og betong/mur.

Adkomstmulighet: Adkomst via luke i gulv i gang i hovedhuset, og utvendig.

Lufting: En ventil er registrert.

Fuktsperre mot grunn: Ingen.

Fuktmåling: Det er utført fuktmålinger i treverket, på følgende måte og med nevnte resultater:

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Synlig del av bjelkelaget, 5 tilfeldige punkter.

Måleresultat: Mellom 8-12 vektprosent (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade)

Målingene ansees som en stikkprøvekontroll, og vil ikke gi en garanti for hele rommet.

Krypkjelleren er visuelt vurdert der det var tilgjengelig. Undersøkelsen er begrenset til synlige forhold, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

- Denne delen beskriver kryperom under tilbygg fra 1965 og 1980:

Krypkjellerene under tilbygget mot vest øst lot seg ikke inspisere, da disse er en lukket konstruksjon. Konsekvensen av dette er at tilstanden til rommet er ukjent. Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner, særlig med tanke på fukt, råte og soppdannelser både i kryperommet og i øvrige deler av boligen. Det anbefales at tilkomst etableres, og at forholdene vurderes av fagkyndig for å kartlegge tilstanden.

Lufting/ventilering: Registrert lufteventiler på yttermur på lukkede kryperom. Ukjent om disse er blendet på innsiden.

Da inspeksjon ikke er mulig, er vurderingen begrenset til visuelle observasjoner utenfra, der det er relevant.

Punktet må sees i sammenheng med punkter som utvendig drenering, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig.

Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.

Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold. Det bør foretas en kontroll av konstruksjonen.

- Organiske materialer er lagret i kryperommet.

Slike materialer kan fremme soppdannelser, som potensielt kan forurense luften i kryperom og boligen for øvrig. Lagrede materialer bør derfor fjernes.

- Adkomsten til kryperommene under to tilbygg er begrenset.

Rommene er her ikke inspisert og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

- Det var opphold under befaringen, men grunnet ovennevnte avvik kan det ikke utelukkes at det kan forekomme vannansamlinger i kryperommet ved nedbør. Eiers representant opplyser at det har vært tilfellet med vanninntrenging i kjeller.

Dette tyder på utilstrekkelig fuktsikring og/eller drenering og må sees i sammenheng med takvann og utvendig terrengforhold.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.

Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

- Terreng i kryperommet har ikke tilstrekkelig fall.

Dette begrenser drenering av eventuell vann som kan oppstå i rommet. Forbedret terrengfall bør vurderes.

- Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.

Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

- Det ble registrert råteskadet treverk ved stikktaking (TG 3).

Funnet indikerer økt mulighet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen. Skadet treverk bør skiftes ut, og fuktbelastningen bør reduseres. Fagkyndig bør foreta nærmere undersøkelser for å angi konkrete tiltak.

- Kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fukt og inneklime i boligen.

Erfaring viser at slike konstruksjoner ofte er utsatt for fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Det er også en mulighet for at forurenset luft spres til resten av boligen. Kryperom er spesielt følsomme for klima- og ventilasjonsforhold, og skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

For å redusere risikoen for skader anbefales jevnlig tilsyn, god ventilasjon, og at det ikke lagres organiske materialer som treverk, papp eller tekstiler i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet treverk bør skiftes ut lokalt for å forhindre videre skader på konstruksjonen. Kostnadsestimatet omfatter en faglig gjennomgang av nevnte forhold av relevant ekspertise. Faktiske kostnader kan variere avhengig av omfanget av skadene og hvilken grad av utbedring som viser seg nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,9 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er eldre og det er registrert knirk ved normal gange.
Vedlikehold bør forventes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
- Dørene har enkelte bruksmerker som kan ha behov for overflatebehandling. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger av dørenes overflater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Alder: Ifølge eiers representant og eier ble rommet opprinnelig bygd i ca. 1965 ifb. utbygging, og senere overflateoppusset. Datoen for sist oppussing er noe ukjent, men avløpet på badekaret har datostempel 1993.

Badet er opprinnelig oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Tilstandsrapport

Rommet består av badekar, klosett og servantmøbel.
Fliser på gulv og vegger, samt malt himling.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen og med tanke på alder og restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Dette innebærer en høyere risiko for fuktskader, og sett i sammenheng med alder og konstruksjonens oppbygning, må full renovering påregnes. Faktiske kostnader kan variere avhengig av omfanget av skadene og hvilken grad av utbedring som viser seg nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført ettersom rommet uansett må påregnes oppusset.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ukjent, fremstår eldre.
Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.
- Skyllekum i porselen.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert lekkasje fra avløpet under kjøkkenvasken, og avløpsrøret har mangelfull fall/helning. Forholdet vurderes til TG 3. Lekkasje kan gi fuktskader i skap og gulv. Dette må utbedres innen nær fremtid for å unngå videre skader.

- Innredningen er eldre og viser tegn til bruksslitasje.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper til vaskemaskin. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

– Avløpsløsningen under kjøkkenvasken må repareres/justeres for å utbedre dette avviket.

Faktiske kostnader kan variere avhengig av omfanget av skadene og hvilken grad av utbedring som viser seg nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventil registrert på vegg.
Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller/krypkjeller.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Registrert stakeluke.

Lufting: Registrert rør som går over yttertak.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i kjøkken og elektrisk avtrekk fra bad.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekk.

Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198-200 liter.

Produksjonsår: 1998.

Strømtilførsel: Via stikkontakt.

Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.

Plassering: Bod i kjeller.

Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Andre installasjoner

Eldre oljeovn som i følge representant og eier er ute av bruk.

Ovnen er ikke tilstandsvurdert, og eventuelle kostnader knyttet til fjerning kan påløpe. Det opplyses at det ikke er nedgravd oljetank på tomten.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eiers representant lagt i baderomsgulvet.

Nedennevnte forhold er stilt i samråd med eiers representant under befaringen.

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

Spørsmål til eier

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

(Kommentar fra takstmann: Sikringer i sikringskapet fremstår nyere, men det er ukjent når disse er byttet).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold og fundamenter er ikke kjent og er ikke videre undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder: Ukjent.

Synlig fuktsikring: Ja. På deler av grunnmuren, men det ukjent om det er drenert rundt øvrig deler av bygningen.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Grunnmursplasten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type grunnmur: Stein og teglstein. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren.

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.

Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

TG 2 Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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

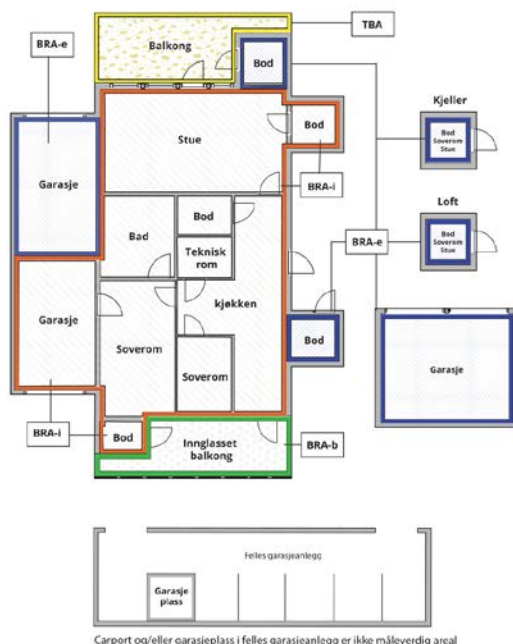
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Kjeller/Kryprom	10			10		24	34
1. Etasje	70			70	16		70
2. Etasje	40			40		22	62
SUM	120				16	46	166
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/Kryprom	Bod/kryperom, bod 1, bod 2, trappenedgang		
1. Etasje	Entré/vindfang, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang		
2. Etasje	Stue/soverom, trappegang, bod 1, soverom, bod 2		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulvet. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Da det er intern adkomst via luke i gangen til kjeller, og deler er som nevnt måleverdig er arealene listet opp som internt areal. Merk at man først må gjennom ikke måleverdige arealer for å komme til to boder som er delvis måleverdig. Ikke alle rom i kjelleren er måleverdige, men de er for ordens skyld listet opp under romfordeling da de er av betydelighet for boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger fra 1980 som samsvarte med bruken under befaringen. Merk mindre detaljer på innervegger som er endret på.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utehus

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)				
Bakkeplan		9		9	3	1	10
SUM		9			3	1	10
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Arealet er to boder summert. Det er enkelte små rom og avlukker som ikke er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	110	10
Utehus	0	0

Kommentar

Enebolig

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Utehus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Svein Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	124		0	1250.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thygesons vei 13

Hjemmelshaver

Larsen Kjell Otto

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

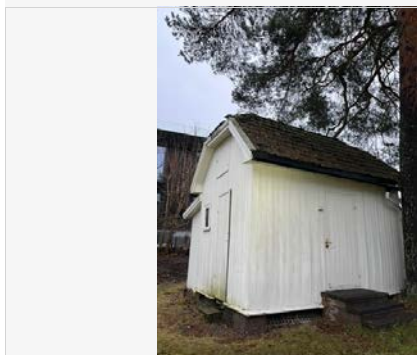
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Utehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygningen er eldre og må anses som kondemnabel. Primært to bodrom og området i bakkant belagt med heller. Kaldtloft for lagring. Prisestimat for å rive eksisterende bygning og sette opp ny er ikke angitt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	05.12.2025	
3	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Svein Larsen

Boligen

Thygesons Vei 13
0667 Oslo

0301-144/124/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badet er opprinnelig oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Badet ble bygget ut i 1965 av tidligere eier. Stuen er også utvidet , og det er bygget på et rom i 2. etasje. Begge deler skjedde i 1980.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Vi har fått tilstandsrapport utført av Martin Sjønnesen, Boligkonsult ifbm salget. Rapporten er fra 3/12-25.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Thygesons vei 13, 0667 OSLO

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261175

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80307411

Gårdsnummer

144

Bruksnummer

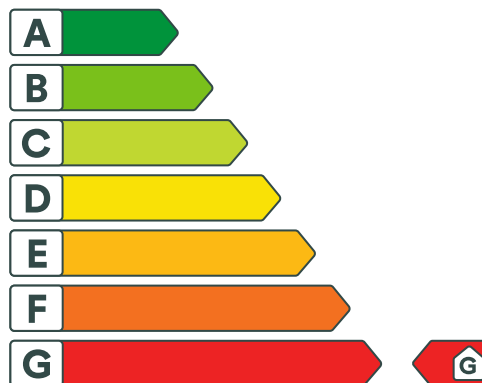
124

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1914

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

566,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

566,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

62 292 kWh



Thygesons vei 13, 0667 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Thygesons vei 13, 0667 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og døblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Thygesons vei 13 - Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryn senter	5 min
Linje 3N, 4N, 23, 78A, 78B	0.4 km
Høyenhall	5 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Bryn stasjon	7 min
Linje L1	0.6 km
Holtet	7 min
Linje 13, 19	4.6 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	6.4 km

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	11 min
334 elever, 14 klasser	0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	14 min
539 elever, 24 klasser	1.2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	16 min
532 elever, 29 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	25 min
730 elever, 39 klasser	2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	6 min
373 elever, 27 klasser	2.2 km
Hellerud videregående skole	20 min
600 elever	1.6 km
Etterstad videregående skole	22 min
588 elever, 41 klasser	1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

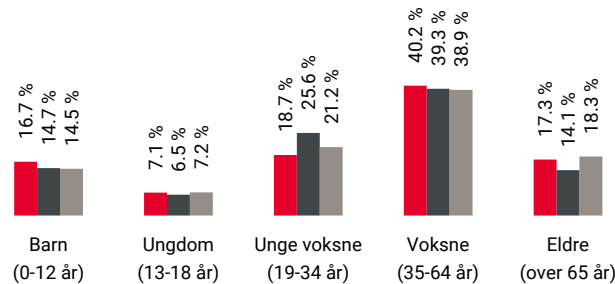
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve...	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordre Skøyen barnehage (2-5 år)	7 min
16 barn	0.5 km
Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5 år)	11 min
60 barn	0.9 km
Lykketrollet barnehage (0-5 år)	11 min
22 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Bryn	7 min
Rema 1000 Brynseng	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Nordre skøyen hovedgård ballslette	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Brynseng skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚲 EVO Bryn	9 min	🚶
🚲 EVO Teisen	16 min	🚶

Boligmasse



61% enebolig
5% rekkehus
34% annet

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

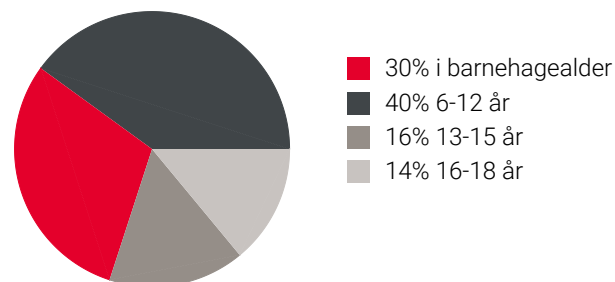
Sitat fra en lokalkjent



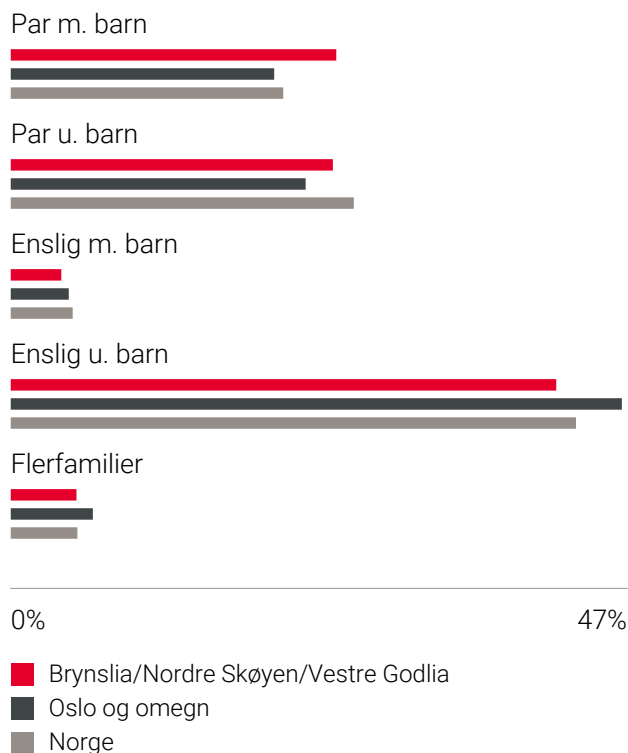
Varer/Tjenester

📦 Bryn Senter	7 min	🚶
🏪 Apotek 1 Bryn	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

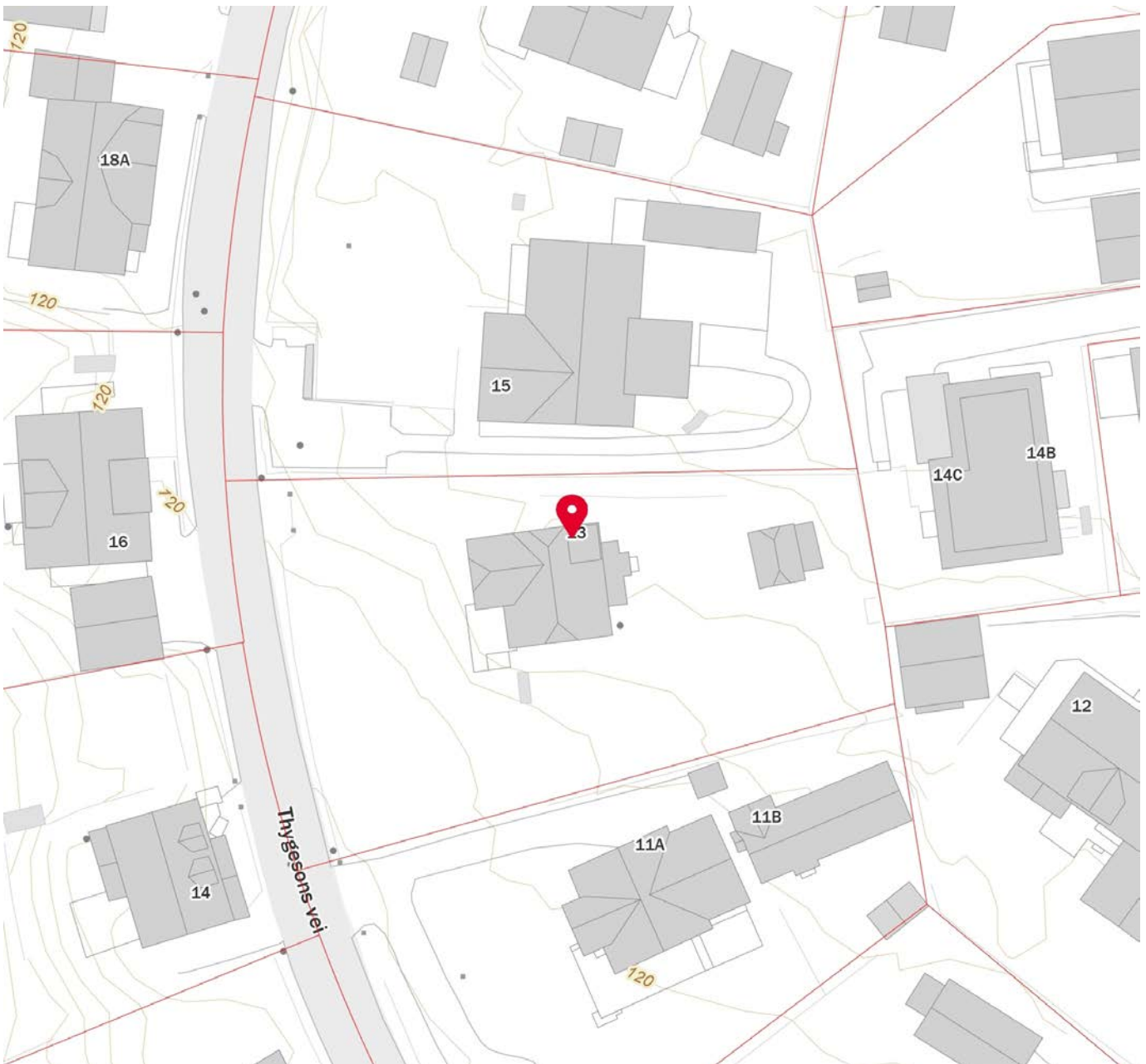


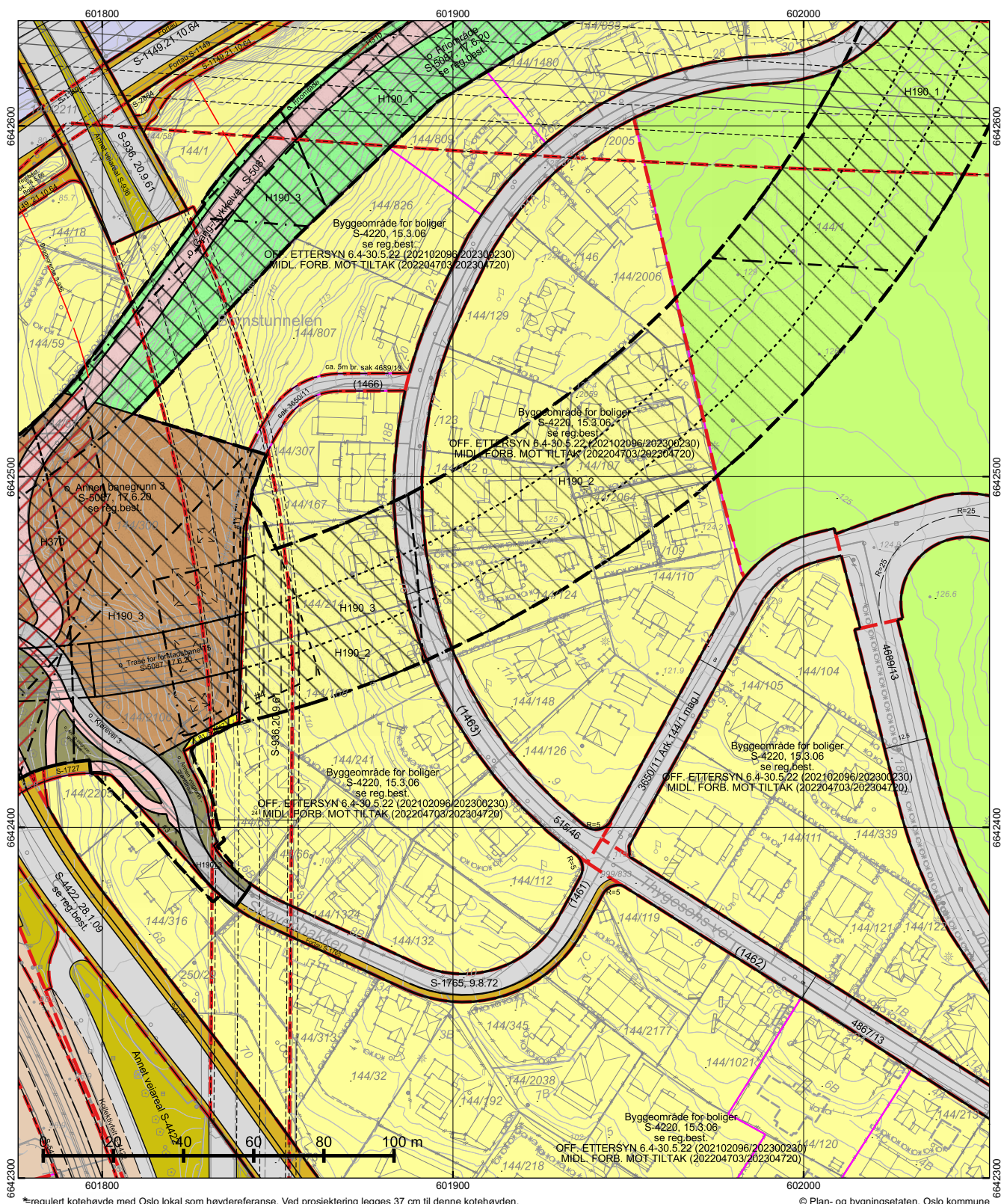
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Oslo

Dato: 03.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

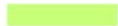
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

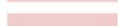
PlottID/Best.nr: 152607/ 86526160	Deres ref.:
Adresse: Thygesons vei 13	Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/124	

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

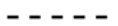
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

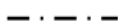
	40 - Friområde/park		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Bru
	312 - Fortau		Tunnel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
			Brukar

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
	3040 - Friområde

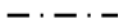
 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 RpFareSone

 RpFareGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Rune Herberg
THYGESONS VEI 13

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526161
8969901

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20260203 for THYGESONS VEI 13.

GNR. 144 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.01.1913.

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

1257 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



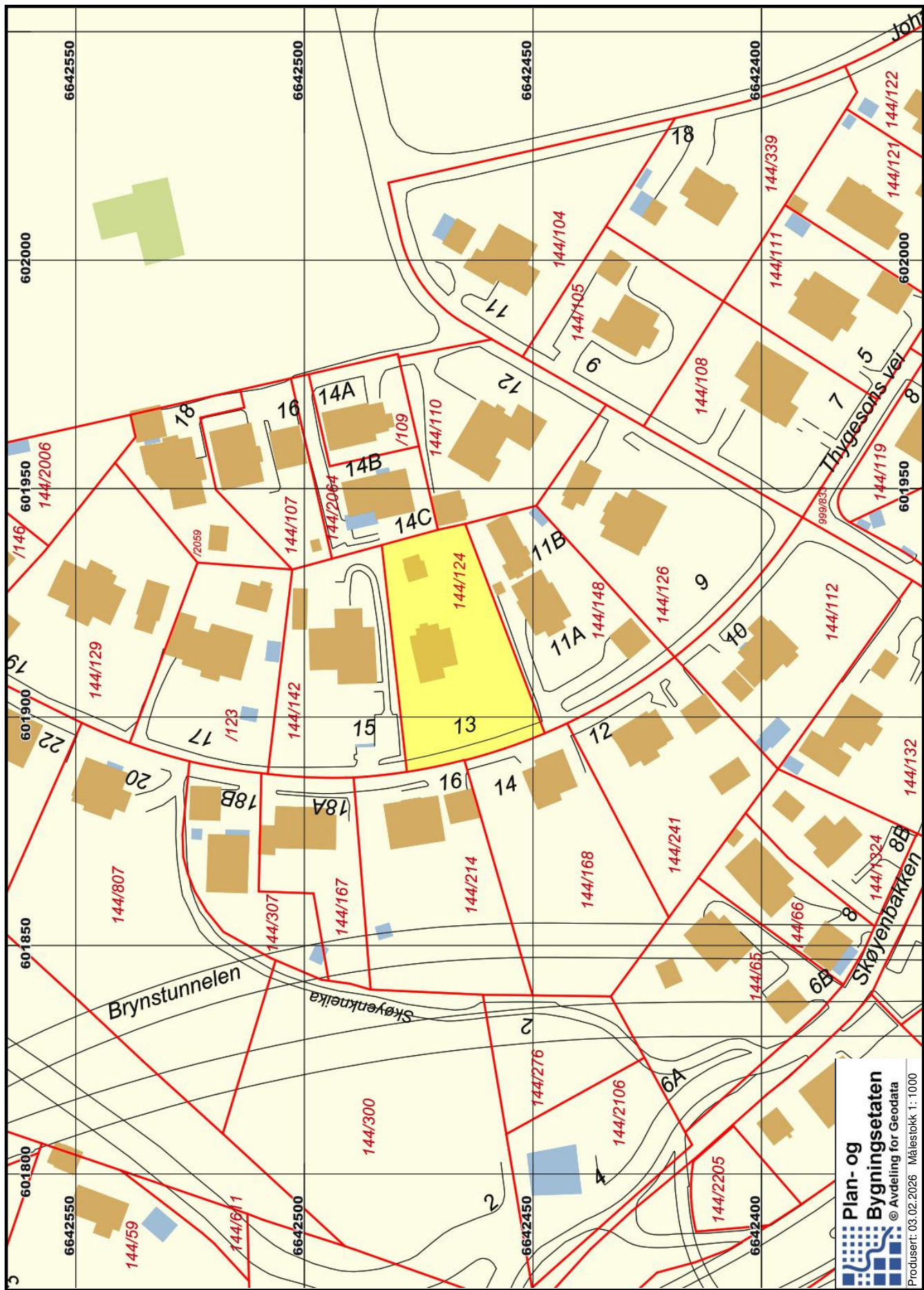
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Thygesons vei 13
0667 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre