

An aerial photograph showing a residential property on a hill. The property consists of a main house with a red-tiled roof and light-colored siding, and a smaller white building with a dark roof. There is a large green lawn in the foreground with some garden beds and a greenhouse. In the background, a dense urban area of Oslo is visible, including various apartment buildings and commercial structures, with hills in the distance under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Ekebergveien 53, 1181 OSLO

**Enebolig på Ekeberg: Flott utsikt,
deilig beliggenhet og stor garasje**



Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 850,-
Total ink omk.: Kr 13 838 850,-
Selger: Per Rikter-Svendsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 149/187 kvm
Tomtstr.: 790.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1007250061

Enebolig på Ekeberg: Flott utsikt, deilig beliggenhet og stor garasje

Deilig enebolig med super beliggenhet og utsikt over Oslo. Her bor du godt med romslig tomt, usjenert beliggenhet, flotte sosiale soner. Solrik frokostterrasse og en stor terrasse med fantastisk utsikt. Boligen er på en flate utenom vaskerom og bod i kjeller.

Utsikten over Oslo sentrum er av beste kvalitet.

Huset har en romslig garasje og parkering på egen tomt for ytterligere to biler.

Ombygging:

Det foreligger tegninger for betydelig utvidelse av boligen, godkjenningen har forfalt. Dette vil kreve ny søknad og godkjenning hos plan og bygg.

Det er gjort et betydelig arbeid sammen med Rede arkitekter og de er tilgjengelig for informasjon.

Det er ikke ofte boliger med et slikt potensial legges ut for salg.

Tør du la være å komme på visning?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Andre vedlegg	82
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 149 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

790.1 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert/stensatt gårdsplass foran garasjen med biloppstillingsplasser. Stensatte gangarealer til hovedinngang og kjøkkeninngang. Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen, treterrasse ved kjøkkeninngang, hellebelagt markterrasse utenfor kjøkkenet og stor treterrasse utenfor stuen. Fantastisk utsikt mot Oslo by fra terrasser ved kjøkken og stue. Meget gode solforhold på eiendommen. Hagen er flott opparbeidet med gressplen, diverse prydplanter/busker og enkelte trær.

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Ekeberg. Området har nærhet til skoler i alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesenter, ballbaner, idrettsanlegg og et rikt servicetilbud i Oslo sentrum.

5 minutters gange til Ekebergsletta og Skulpturparken på Ekeberg. Her er det gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Ekeberg gård er et populært turmål med aktiviteter som hesteridning og smådyrstell. I samme området finner man også Minigolf og diverse lekeplasser. Det er 15 min. gange fra boligen til Ekebergrestauranten.

Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Det er også kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Offentlig kommunikasjon med buss i Valhallveien med bussrutene 74 og 34.

Adkomst

Adkomst fra Ekebergveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Lille Ekeberg barnehage, Vårveien barnehage og Baglerbyen Fus barnehage.

Skolekrets

Ekeberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Brannfjellveien med linje 19N, 34, 34X og 74 ca 100 m

Trikk: Ekebergparken med linje 13 og 19 ca 1,2 km

T-bane: Ryen med linje 1-5 ca 2,3 km

Tog: Oslo S med 24 ulike linjer ca 3,7 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking består av taksten

Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjoner.

Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i stenderverkskonstruksjoner.

Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Utvendige fasader er belagt med malte trepaneler.

Takkonstruksjonene er oppført i tre med underliggende rupanel, takpapp og lekter.

Malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med enkle glass i kjeller.

Malte vinduskarmer, vindurammer og terrassedør i tre med 2-lags vinduer fra 2008.

Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen.

Markterrasse ved kjøkkendøren ca. 13m²., med adkomst direkte til/fra hage.

Stensatt uteplass utenfor kjøkkenet.

Terrasse ca. 33m². oppført i trekonstruksjoner utenfor stuen.

Terrasse ved kjøkken og utenfor stuen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk er 91cm. høyt.

Samtlige uteplasser har meget gode solforhold, fra tidlig morgen til sen kveld.

Det er registrert visse skjevheter/høydeforskjeller i terrassedekker/terrassekonstruksjonene.

Gulv mot grunn i kjeller i støpte betongkonstruksjoner. Etasjeskillere mellom kjeller, 1 etasje og loft i trebjelkelag.

Pipestokk antas å være oppført i teglsten/elementer med pussede og malte overflater i stue i 1. etasje.

Murt peis med innsats i stue. Flislagt overflate fremfor innsatsen fungerer som gnistfanger, til tross for at denne er noe under 300mm

Deler av kjeller er under terreng.

Vegger mot terreng er oppført i mur og betongkonstruksjoner.

Grunnmur er oppført i mur og betongkonstruksjoner.

Stor garasje for parkering av én bil. Garasjen er opprinnelig en dobbel garasje.

Garasjen er oppført med ringmur med støptdekke.

Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler.

Yttertak oppført i trekonstruksjoner,

utvendig belagt med taksten. Eldre port i heltre.

Del av garasjen er avsatt som sportsbod, og tilbygget del for lagring av bl.a. materialer.

Det kan med stor sannsynlighet

monteres dobbel garasjeport ved etablering av ny bærendekonstruksjon/limtre/stålbjelke over dagens garasjeport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Varmekabler fungerer ikke. Det er sprekker i fliser. Badet er fra 1986 og må fornyes i sin helet. Dette gjelder begge våtrom.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Nei

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

Ja

Beskrivelse

Huset er bygget på fjell. Ved store nedbørs mengder kommer det noe vann inn i kjelleren langs fjell. Dette vannet ledes ut gjennom sprekker i fjell. I tillegg er det godt med lufteluker i grunnmur for utlufting av fuktig luft. Saltutslag på grunnmur er også registrert.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse Det har ikke vært registrert utettheter i garasje tak. Det har tidligere vært vanninnsig rundt skorstein som ble utbedret av meg selv som tømrer. Det har ikke vært registrert utettheter i fasade.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse Feier har ytret behov for ekstra feiing av skorstein etter fyrings sessong. Dette grunnet eldre ildsted. Dette har ikke enda blitt utført. Ellers ikke registrert problemer med skorstein

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja

Beskrivelse Det har vært registrert mus på loftet. I tillegg registreres det noe maur på badet om våren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Diverse el-arbeider på hybel samt utbedringer.

Arbeid utført av Vette elektriske as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse 29.03.17 hadde jeg gjennomgang av elektrisk anlegg utført av Hafslund nett. Utbedring ble utført av firmaet Ing.

Morten Fure AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utført utbedring rundt skorstein utført av meg selv som byggmester / tømrer.

Arbeid utført av Rikter Bygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse Boligen er delt inn i to deler hvor den ene leies ut som hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse 04.11.1991 Tinglysning: Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo

Veisjef.Forpliktet til å fjerne eller endre terrasse

enebolig uten erstatning m.v.

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse Som tiltak ble det borret flere vetiler i grunnmur kjeller for ytterligere å forbedre utlufting.

21.1 Radonmåling

År 2009

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei

Innhold

1. etasje:

Vindfang, entré, kjøkken, stue, mellomgang med kjellertrapp, kjøkken med spisestue, stue, 3 soverom, 2 bad.

Kjeller:

Vindfang, Trappegang, Vaskerom, bod

Standard

Begge våtrom/dusj/wc er etablert på 1990-tallet iflg. eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeide.

Det er synlige plastsluk i begge gulv. Tilstrekkelig fall mot sluk. Dusj direkte på gulv og dusjkabinett.

Varmekabler på dusj/wc i hoveddelen er frakoblet grunnet jordfeil.

Det er ikke tilfredsstillende membran på vegger eller gulv etter dagens våtromsnorm.

Begge våtrom har behov for gjennomgående renovering på bakgrunn av alder.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner på våtrom. Det er registrert noe forhøyede verdier.

Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene.

En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard.

Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er foretatt søk med fuktindikator i vegg under servant på det største dusj/wc, da det er åpent hull i vegg.

Det er ikke registrert eller avdekket forhøyede fuktverdier. TG3

Hovveddel med kjøkkeninnredning fra 2005 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med børstede stålgrep. Heltre benkeplater. Nedfelt benkebeslag i børstet stål med oppvaskkum, avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Malte veggflater mellom benkestammer og veggskap, og plate av trådglass ved koketopp. Integrert keramikktopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass for kjøleskap. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue

Hybeldel med IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med benkestammer og veggstammer med heltre/finerte skapfronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag med oppvaskkum, avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Malte veggflater mellom benkestammer og veggskap. Avsatt plass for komfyr og opplegg for vaskemaskin. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Støpte betongdekker i kjeller med malte overflater. Stavparkett i oppholdsrom.

Fra tilstandsrapporten TG2 og TG3.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

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

Taktekking, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Taktekking bør etterses jevnlig.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. TG er satt på bakgrunn av generell alder.
- Tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Takrenner bør etterses jevnlig og renses for bl.a. løv.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noe avflassing av maling på utvendig panel. Maling flasser i himling på takoverbygg ved inngang til hybeldelen. Det er i åpne mur-/betongvegger i kjeller stedvis registrert mindre fuktutslag og saltutslag. Fuktutslag er ikke umorlamt da boligen er oppført uten normal fuktsperre i mur-/yttervegger eller i betonggulv. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Ytterpaneler er kontrollert. Det er stedvis registrert noe tørsprekker og begynnelse på mindre råteskader i nedre del av ytterpanelet. Ytterpanel bør etterses jevnlig.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

- Tiltak:

- Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, og det er heller ikke stor høydeforskjell mellom terrasse og terreng Ingen umiddelbare eller øvrige tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig
Overflater,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen og det er registrert visse skjevheter. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt. Det er målt høydeforskjeller på mellom 10-15 mm. Det er dog noe usikkert om høydeforskjellene skyldes skjevheter i etasjeskillerne da disse er belagt med parkett. TG er satt på bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe bør på generelt grunnlag etterses. Det har iflg. eier tidligere vært vanninntrengning fra tak. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG2

Deler av kjeller er under terreng. Vegger mot terreng er oppført i mur og betongkonstruksjoner. idlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det kan på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av innvendige kjellervegger og gulv. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur og gulv er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Tiltak

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp med lukkede opptrinn mellom etasjene. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i trappen. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert tilstrekkelig rekkverk/håndløper på trapp mellom kjeller og 1. etasje. TG er satt på bakgrunn av manglende rekkverk/håndløper.

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverk/håndløper, men det bør monteres pga. sikkerhetsmessige hensyn.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold,TG2

Plassbyde garderober med klesheng, hyller og skyvedører på hovedsoverommet. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Garderober synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

Kjeller > Vaskerom

Overflater og konstruksjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget. TG er satt på bakgrunn av generell alder overflater og sluk.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

- Tiltak:

- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. TG er satt på bakgrunn av strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne type ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting der hvor dette mangler.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG er satt på bakgrunn av generell alder. Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med støpsel før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder. TG er satt på bakgrunn av at varmtvannsberederens normale levetid som kan forventes snart er nådd.

- Tiltak:

- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men utifra alder kan skader/funksjonssvikt plutselig oppstå.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

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.

Parkering

Parkering i garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Se vadlagte tegninger i salgsoppgaven

Garasje

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

Energi

Oppvarming

Murt peis med innsats i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 500 000

Kommunale avgifter

Kr 22 631

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 6 464,00
Feie-og tilsynsgebyr 243,00
Renovasjonsgebyr 7 647,25
Vann-og avløpsgebyr 14 740,68
Totale avgifter 29 094,93

Eiendomsskatt

Kr 6 464

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 951 059

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 644 370

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 151, bruksnummer 157 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:

301/151/157:

14.07.1961 - Dokumentnr: 8901 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Byggherren forplikter seg og etterfølgde eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det.

29.04.1969 - Dokumentnr: 6522 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 151 bnr 210

19.12.1978 - Dokumentnr: 28595 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Med flere bestemmelser

04.11.1991 - Dokumentnr: 58513 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO VEISJEF.

FORPLIKTET TIL Å FJERNE ELLER ENDRE TERRASSE-ENEBOLIG UTEN
ERSTATNING M.V.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre overnevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

02.02.2024 - Dokumentnr: 1053144 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

03.07.1959 - Dokumentnr: 7978 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:151 Bnr:1

14.05.1969 - Dokumentnr: 990201 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 151 BNR. 210

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1961 for enebolig. Det foreligger ferdigattest fra 1994 for terrasse.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i ett område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Planen er p.t. under revisjon. Det ble vedtatt et midlertidig forbud mot byggetiltak den 01.06.2022 i påvente av revidert reguleringsplan.

PBE justerte det midlertidige forbudet mot byggetiltak med virkning fra 12.04.2023. Det gis unntak for tiltak som, inkludert utført tiltak, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert utført tiltak, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Det gis unntak for ene-, tomanns- og tremannsboliger. Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

Se Plan og Bygningsetaten sine nettsider, saksnr. 202300230, for nærmere informasjon.

Før revisjon gjelder følgende: Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.

Byggesaker:

Ekebergveien 52 A - Oppføring av enebolig

Ekebergstien 1 B - Tilbygg, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer.

Ekebergveien 54 A-D - Bruksendring av atelier til garasje, kjellerarealer til varigopphold, sammenføyning fra 3 boenheter til 2 boenheter, fasadeendring og påbygg.

Ekebergveien 56 - Oppføring av garasje

Ekeberg - Bebyggelsesplan for del av eiendommen langs Ekebergveiens vestsiden ved Valhallveien - Vedtatt 03.06.1958 av Byplanrådet i sak 389 /

S-3287 Flate: Veigrunn i tunnel - Regulering over deler av eiendommen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

338 850 (Omkostninger totalt)

354 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

357 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 838 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 854 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 857 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 338 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 490,-

Ansvarlig megler

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler bistås av

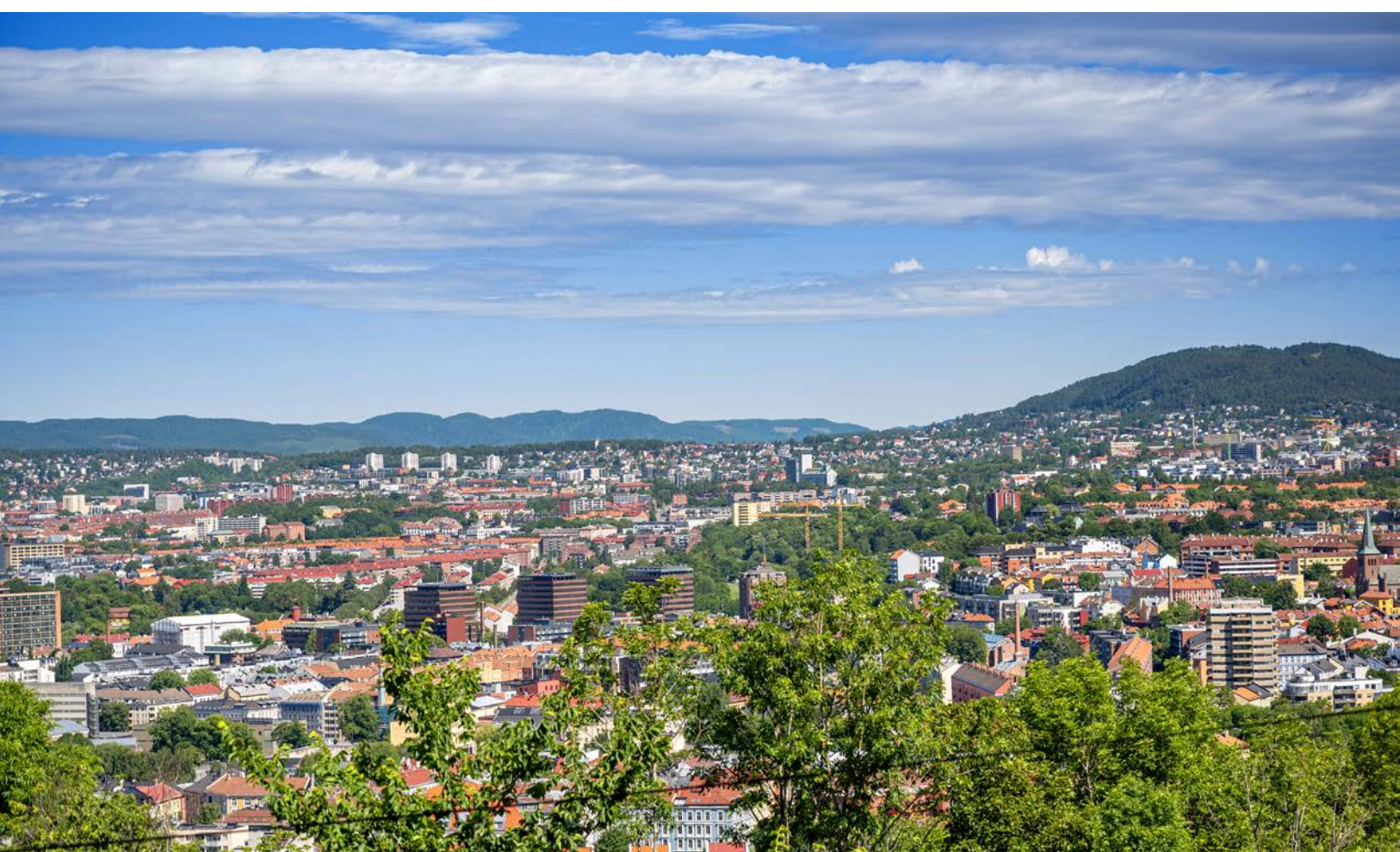
Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2025













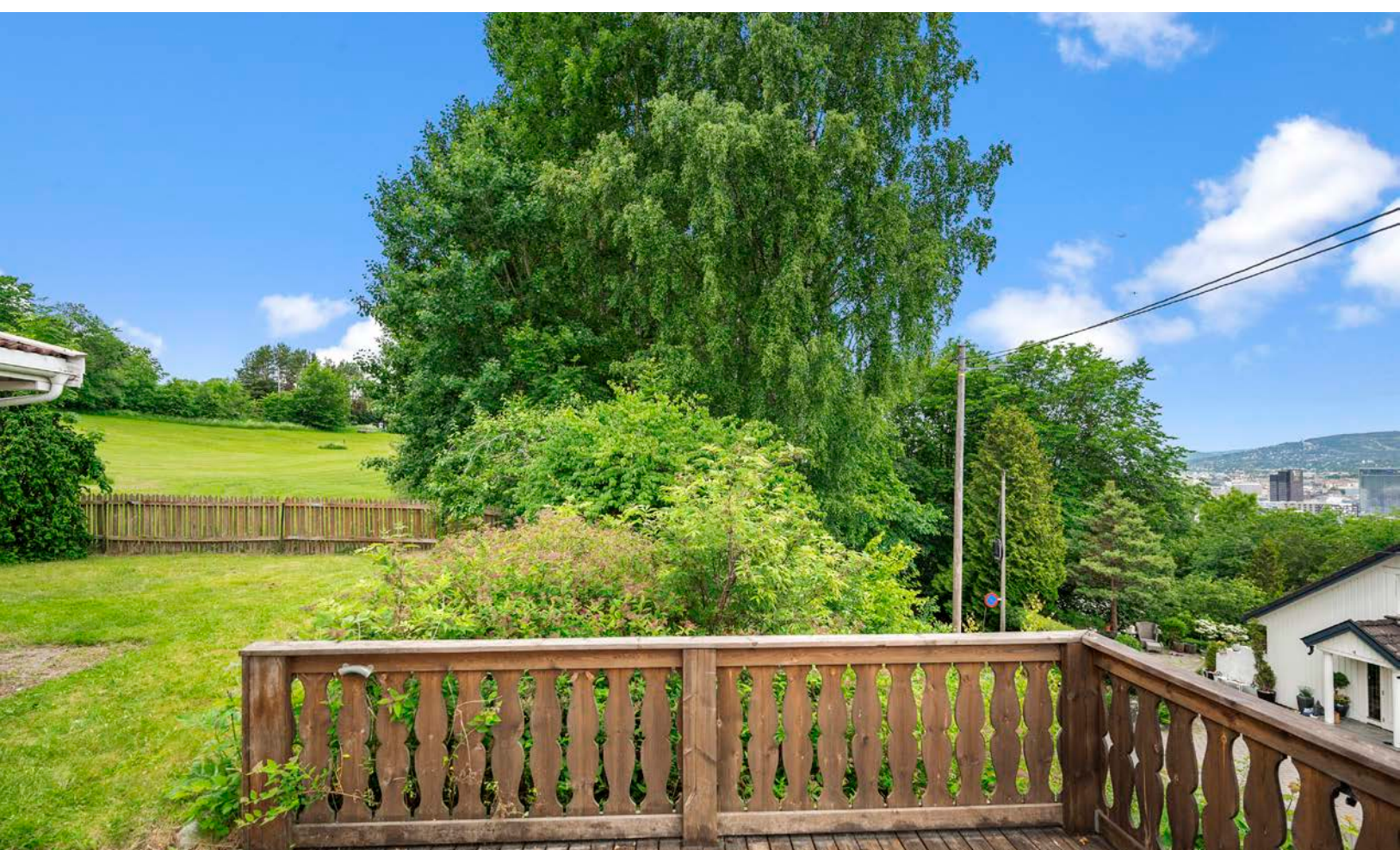




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ekebergveien 53, 1181 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 151, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 12018-1209

Referansenummer: AY5195

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/vurdering:

Frittliggende enebolig over ett plan, samt mindre kjeller. Solrik terrasse. Stor enkel garasje. Boligen har behov for gjennomgående oppussing/modernisering av samtlige overflater og begge våtrom. Boligen er tidligere tilbygget, og det er i deler av huset etablert en mindre hybel i 2016. Arbeidet er ikke å anse som søknadspliktig, da det er innvendig i egen boenhet, kun fradelt med allerede eksisterende rom. Boligen har ellers en

praktisk planløsning.

For en fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

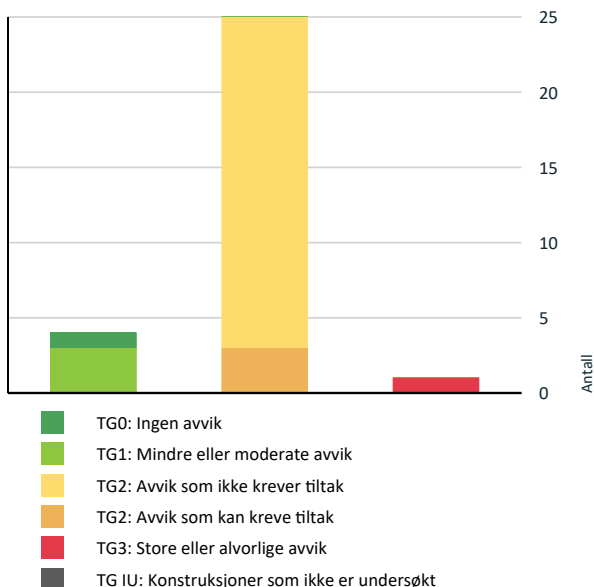
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

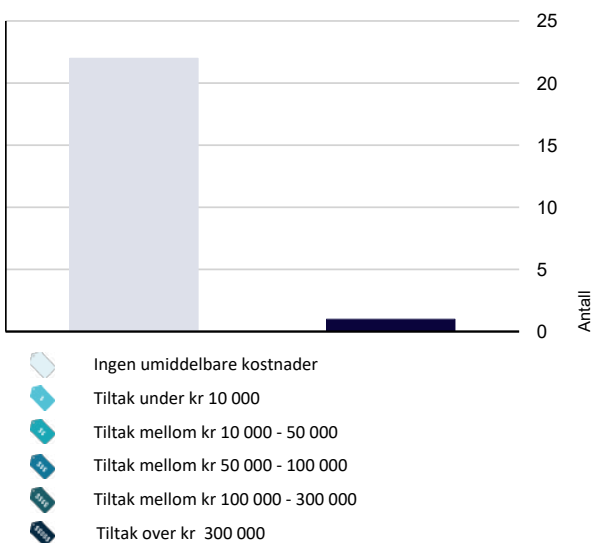
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energikonominisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte

Sammendrag av boligens tilstand

bygningssdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningssdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningssdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av tilstandsgrad TG2 eller TG3, da dette ikke utføres på tilstandsrapporter uten teknisk verdisetting eller verditakst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > 1. etasje > 2 dusj/wc > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spisestue > Innredning** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [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 > Overflater** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

 **Innvendig > Andre innvendige forhold** [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 > Drenering** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Byggesøknad/ferdigattest.
Eiendomsregisteret.

Tilbygg / modernisering

1964

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av taksten.

Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år.

Besiktigelse og vurdering av yttertaket er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken. Ingen tegn til pågående lekkasjer ble registrert, og taktekking virker å være tett. Normal levetid for taktekking er nådd. Kontroll av taktekking må påregnes.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Taktekking bør etterses jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

Stegtrinn til pipe på tak.

Normal tid før omlegging av takrenner, nedløpsrør og beslag er 30-60 år.

Enkelte taknedløp er tilkoblet drensledning.

Takrenner og nedløpsrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Takrenner bør etterses jevnlig og renses for bl.a. løv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjoner.

Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i stenderverkskonstruksjoner. Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Tilstandsrapport

Utvendige fasader er belagt med malte trepaneler.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Tilstanden er ikke vurdert for innvendige veggkonstruksjoner, da disse er skjulte og ikke synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe avflassing av maling på utvendig panel.

Maling flasser i himling på takoverbygg ved inngang til hybeldelen.

Det er i åpne mur-/betongvegger i kjeller stedvis registrert mindre fuktutslag og saltutslag. Fuktutslag er ikke umorlamt da boligen er oppført uten normal fuktsperre i mur-/yttervegger eller i betonggulv.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Ytterpaneler er kontrollert. Det er stedvis registrert noe tørsprekker og begynnelse på mindre råteskader i nedre del av ytterpanelet.

Ytterpanel bør etterses jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonene er oppført i tre med underliggende rupanel, takpapp og lekter. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonene er kontrollert fra lagringsloft via nedfellbar stige i mellomgang ved kjellertrapp.

Stedvis er det observert enkelte fuktmerker på takkonstruksjonene, men disse er av eldre dato, og det er ikke registrert nyere fuktindikasjon i de kontrollerte bjelker. Gulvplater/isolasjon på loft er ikke fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med enkle glass i kjeller.

Malte vinduskarmer, vindurammer og terrassedør i tre med 2-lags vinduer fra 2008.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring opplyst/oppdaget at noen av vinduene er punkterte.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Dør til vindfang i kjeller i tre med malte overflater.

Dør til vindfang i 1. etasje i tre med malte overflater og sideglass.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dørene er testet ved åpning.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper på dør som ikke er bemerket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen.

Markterrasse ved kjøkkendøren ca. 13m², med adkomst direkte til/fra hage.

Stensatt uteplass utenfor kjøkkenet.

Terrasse ca. 33m². oppført i trekonstruksjoner utenfor stuen.

Terrasse ved kjøkken og utenfor stuen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk er 91cm. høyt.

Samtlige uteplasser har meget gode solforhold, fra tidlig morgen til sen kveld.

Det er registrert visse skjevheter/høydeforskjeller i terrassedekker/terrassekonstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, og det er heller ikke stor høydeforskjell mellom terrasse og terreng

Ingen umiddelbare eller øvrige tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Støpte betongdekker i kjeller med malte overflater.

Stavparkett i oppholdsrom.

Tilstandsrapport

Normal tid før maling av puss/betong er 12-20 år.

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25 år.

Normal tid før utskifting av gulv med keramiske fliser er 10-30 år.

Det kan stedvis registreres noe svikt/knirk i parkettgulvet.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte murvegger i kjelleren.

Malte vegger, tapeter, malte tapeter og malte paneler.

Normal tid før maling av veggoverflater er 8-16 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Malte takess, malte og ubehandlede trepaneler.

Normal tid før maling av plater er 10-20 år.

Normal tid før maling av puss/betong er 15-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Takhøyde i kjeller er oppmålt til ca. 2,04 meter. Stue i hoveddelen til ca. 2,43 meter og kjøkken til 2,70 meter under takbjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i kjeller i støpte betongkonstruksjoner.

*

Etasjeskillere mellom kjeller, 1 etasje og loft i trebjelkelag. Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

-

Tilstanden er ikke vurdert for selve etasjeskillerne, da disse er skjulte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen og det er registrert visse skjevheter. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 10-15 mm. Det er dog noe usikkert om høydeforskjellene skyldes skjevheter i etasjeskillerne da disse er belagt med parkett.

TG er satt på bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav', like ovenfor grensen for 'særlig høy'.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Rapporten er datert 03.06.2009.

Pipe og ildsted

Pipestokk antas å være oppført i teglsten/elementer med pussede og malte overflater i stue i 1. etasje.

Murt peis med innsats i stue. Flislagt overflate fremfor innsatsen fungerer som gnistfanger, til tross for at denne er noe under 300mm.

Tilstandsvurdering og montering av ildsted er ikke vurdert, da dette må utføres av kvalifisert personell, og ligger utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe bør på generelt grunnlag etterses. Det har iflg. eier tidligere vært vanninntrengning fra tak.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller er under terreng.

Vegger mot terreng er oppført i mur og betongkonstruksjoner. idlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av innvendige kjellervegger og gulv. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur og gulv er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Tretrapp med lukkede opptrinn mellom etasjene.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i trappen. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert tilstrekkelig rekkverk/håndløper på trapp mellom kjeller og 1. etasje.

TG er satt på bakgrunn av manglende rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverk/håndløper, men det bør monteres pga. sikkerhetsmessige hensyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Trefyllingsdører med malte og ubehandlede overflater.

Dører med pressede profiler og profilister.

Dører med trerammer med glatte flater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Brannklassifisert B30 dør med glatte overflater mellom mellomgang og hybeldel.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på dører. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Plassbyde garderobeskap med klesheng, hyller og skyvedører på hovedsoverommet.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Generell

Begge våtrom/dusj/wc er etablert på 1990-tallet iflg. eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeide. Det er synlige plastsluk i begge gulv. Tilstrekkelig fall mot sluk. Dusj direkte på gulv og dusjkabinett. Varmekabler på dusj/wc i hoveddelen er frakoblet grunnet jordfeil. Det er ikke tilfredsstillende membran på vegger eller gulv etter dagens våtromsnorm.

Begge våtrom har behov for gjennomgående renovering på bakgrunn av alder.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner på våtrom. Det er registrert noe forhøyede verdier. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er foretatt søk med fuktindikator i vegg under servant på det største dusj/wc, da det er åpent hull i veggen. Det er ikke registrert eller avdekket forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet opplyses å være etablert/renovert i 1990-tallet. Våtrommenes normal levetid er for lengst nådd.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og manglende dokumentasjon på utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Innredning

Hybeldel med IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med benkestammer og veggstammer med heltre/finerte skapfronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag med oppvaskkum, avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Malte veggflater mellom benkestammer og veggskap. Avsatt plass for komfyr og opplegg for vaskemaskin. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Veggmønstert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål med direkte utsug.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Innredning

Hovveddel med kjøkkeninnredning fra 2005 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med børstede stålgrep. Heltre benkeplater. Nedfelt benkebeslag i børstet stål med oppvaskkum, avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Malte veggflater mellom benkestammer og veggskap, og plate av trådglass ved koketopp. Integrert keramikktopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass for kjøleskap. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål med direkte utsug.

SPECIALROM

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte murvegger og malt gulv. Åpent avløpsrør i plast til støpejernssluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder overflater og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJELLER > VASKEROM

Innredning

Veggmontert laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål. Veggmontert blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Skjulte og åpne rørføringer på kjøkken og våtrom. Rør i kobber og plasttrukket kobber, hovedsakelig fra 1990-tallet.

Fordelingsstammer og tilkoblingspunkt i himling i trappegang i kjeller. Åpne rør på vegg på vaskerom. Synlige rør i mellomvegg mellom våtrom. Synlige PEX-rør i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusj/wc. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Røranlegget er ikke kontrollert videre, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Ny trykkmåler og stengeventil 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

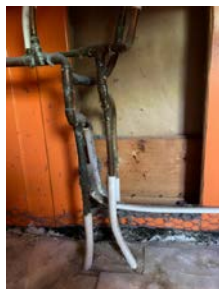
- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Åpne avløpsrør på vaskerom i kjeller, ellers åpne avløpsrør i benkeskap og servantskap. Avløpsrør i plast, dels fra byggeåret og 1990-tallet.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusj/wc. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Røranlegget er ikke kontrollert videre, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, luftespalter i vindusrammer og terrassedører.

Tilstrekkelig med luftekaneler/lufterventilerti krypkjeller.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av strengere krav til lufte-systemer, til tross for at denne type ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting der hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Installasjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og er ikke kontrollert videre, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Normal teknisk levetid for varmtvannsberederer er 20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder. Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med støpsel før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

TG er satt på bakgrunn av at varmtvannsberederens normale levetid som kan forventes snart er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men utifra alder kan skader/funksjonssvikt plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Skjult og åpent elektrisk sprednett.

Sikringsskap med eldre skrusikringer i eldre del og sikringsskap med nyere automatsikringer og digital strømmåler i nyere del.

Det er iflg. eiers egenerklæring utført elektriske arbeider på dagens anlegg, bl.a. montering av nye hovedsikringer, automatsikringer til garasjen, tilkobling av vaskemaskin/komfyr, avtrekksvifter, montert/skiftet ut lamper, kontakter og koblingsbokser mm.

På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2, og det anbefales derfor at en autorisert elektriker utfører en kontroll på det elektriske anlegg.

Det er utført gjennomgang av det elektrisk anlegg 29.03.17, utført av Hafslund nett. Utbedring ble utført av firmaet Ing. Morten Fure AS.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løst eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en el-kontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det skal iflg. forskrift være montert 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.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange.

Brannslukningsutstyr som er under 10 år i begge boenheter skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmuren er fundamentert på fjell.

Deler av kjelleren består av ikke utgravde arealer. Dagens eier har begynt utpiggning av kjeller.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforholdet i området antas å være godt.

Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige/takstmannen, men antas å være fra byggeåret.

Iflg. eiers egenerklæring kan det ved store nedbørsmengder komme noe vann i kjelleren langs fjell. Dette vannet ledes ut gjennom sprekker i fjell.

Normal tid før utskifting av drensssystem/drensledninger er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Boligen er fundamentert til fjell. Det kan derfor ved sterk nedbør være noe vanninnslag under grunnmur i grovkjeller. Dagens eier har etablert bedret utlufting av grovkjeller under kjøkken og hovedhuset.

Det er foretatt søk med fuktindikator og noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det er registrert noe forhøyede verdier, men likevel ikke mer enn hva som kan forventes. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuksikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes. Hvis dette kun blir ledet til byggegropen belaster det drenssystemet unødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i plassenstøpte mur og betongkonstruksjoner, fundamentert til fjell.

Det er montert tilstrekkelig med lufteluger i grunnmur for utlufting av fukt i kjeller. Saltutslag i grunnmur er stedvis registrert.

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av betong, lettklinker, porebetong er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er oppført i mur og betongkonstruksjoner. Det er foretatt søk med fuktindikator i yttervegger i kjeller. Det er registrert noe forhøyede verdier, men likevel ikke mer enn hva som kan forventes. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader.

Det er ikke foretatt fuktkontroll mot bakenforliggende veggssystem ved hulltagning, da dette ikke var mulig grunnet mur og betongvegger og terreng.

Det gjøres oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør i grunn er ikke vurdert da disse er skjulte.

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder. Avløpsrør er ikke vurdert da disse er nedgravd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Byggesøknad/ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor garasje for parkering av én bil. Garasjen er opprinnelig en dobbel garasje. Garasjen er oppført med ringmur med støpt dekke.

Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler. Yttertak oppført i trekonstruksjoner, utvendig belagt med taksten. Eldre port i heltre.

Del av garasjen er avsatt som sportsbod, og tilbygget del for lagring av bl.a. materialer. Det kan med stor sannsynlighet monteres dobbel garasjeport ved etablering av ny bærende konstruksjon/limtre/stålbjelke over dagens garasjeport.

Garasjen er ikke videre undersøkt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggt teknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	25			25	
1. etasje	124			124	46
SUM	149				46
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Trappegang, Vaskerom, bod		
1. etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue, mellomgang med kjellertrapp, kjøkken med spisestue, stue, 2 soverom, 2 dusj/wc		

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% eller 1m² forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-laserskanner. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende vegger og innvendige vegger er medtatt i arealet. Boder er vanligvis oppmålt med håndholdt lasermåler.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for rommets definisjon. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har to terrasser på ca. 12,4m². og 33,3m². Terrassene inngår i TBA arealet.

Hybeldel er oppmålt til ca. 28m². og inneholder, vindfang, gang, kjøkken, stue og dusj/wc.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Det er utført utgravinger av grovkjeller under store deler av huset. Adkomst via dør i gang i kjeller. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. Arealene er oppgitt iht. utarbeidede/prosesserte tegninger. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

Kommentar:

Generelt vedlikehold, og etablering av utleiedel i egen hoveddel ved oppsetting av skillevegg og flytting av dør til det minste dusj/wc.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Garasje		38		38
SUM		38		
SUM BRA	38			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% eller 1m². forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-laserskanner. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende vegger og innvendige vegger er medtatt i arealet. Boder er vanligvis oppmålt med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	145	4
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	157	0	0	790.1 m ²	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Ekebergveien 53

Hjemmelshaver

Per Rikter-Svendsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig over én etasje og mindre kjellerdel. Stor enkelt garasje med god bodplass. Eiendommen er beliggende på Ekeberg, i et etablert og barnevennlig boligområde. Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Ekebergsletta og Ekebergparken ett stenkast unna eiendommen. Separat hybel del med egen inngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Asfaltet/stensatt gårdsplass foran garasjen med biloppstillingsplasser. Stensatte gangarealer til hovedinngang og kjøkkeninngang. Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen, treterasse ved kjøkkeninngang, hellebelagt markterasse utenfor kjøkkenet og stor treterasse utenfor stuen. Fantastisk utsikt mot Oslo by fra terrasser ved kjøkken og stue. Meget gode solforhold på eiendommen. Hagen er flott opparbeidet med gressplen, diverse pryddplanter/busker og enkelte trær.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst. Disse inkluderer vann/avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Det er fremlagt godkjent rammetillatelse til ombygging av boligen i fra 2021.

Parkering

Parkering i garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If... Skadeforsikring	8395453			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Innhentet		Nei
Egenerklæring	23.04.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Innhentet	5	Nei
Målebrev			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2022	Rapportutkast er godkjent av selger pr epost
2	29.04.2025	Rapportutkast godkjent iflg. mail fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY5195>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250061	

Selger 1 navn
Per Rikter-Svendsen

Gateadresse	
Ekebergveien 53	

Poststed	Postnr
OSLO	1181

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

24

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalnr.

1827447

Document reference: 1007250061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varmekabler fungerer ikke. Det er sprekker i fliser. Badet er fra 1986 og må fornyes i sin helet. Dette gjelder begge våtrom.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er bygget på fjell. Ved store nedbørs mengder kommer det noe vann inn i kjelleren langs fjell. Dette vannet ledes ut gjennom sprekker i fjell. I tillegg er det godt med lufteluker i grunnmur for utlufting av fuktig luft. Saltutslag på grunnmur er også registrert.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har ikke vært registrert utettheter i garasje tak. Det har tidligere vært vanninnsig rundt skorstein som ble utbedret av meg selv som tømrer. Det har ikke vært registrert utettheter i fasade.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feier har ytret behov for ekstra feiing av skorstein etter fyrings sessong. Dette grunnet eldre ildsted. Dette har ikke enda blitt utført. Ellers ikke registrert problemer med skorstein

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært registrert mus på loftet. I tillegg registreres det noe maur på badet om våren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse el-arbeider på hybel samt utbedringer.

Arbeid utført av

Vettre elektriske as

Filer

[Vettre_elarbeider.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

29.03.17 hadde jeg gjennomgang av elektrisk anlegg utført av Hafslund nett. Utbedring ble utført av firmaet Ing. Morten Fure AS.

Filer

[Morten_Fure_elutbedring1.pdf](#)

[Morten_Fure_eldok.pdf](#)

[Hafslund_rapport.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
Filer
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250061

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Rikter	2570ded92903dea074d671 696441b998a03d6996	23.04.2025 12:01:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Ekebergveien 53 - Nabolaget Ekeberg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Brannfjellveien Linje 19N, 34, 34X, 74	2 min 0.1 km
Ekebergparken Linje 13, 19	20 min 1.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 1.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

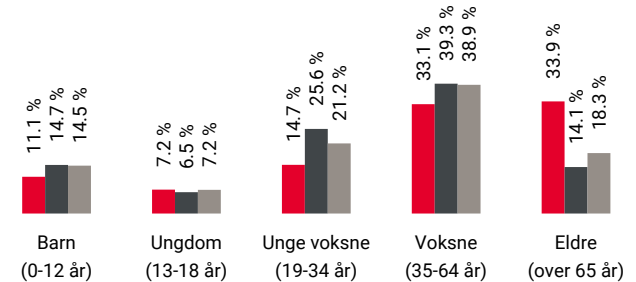
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekeberg	362	173
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	9 min 0.7 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	12 min 1 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	14 min 1.1 km
Kiwi Konowsgate PostNord	16 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



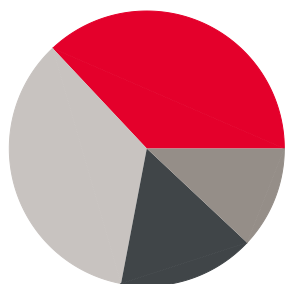
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Ekeberg skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
⚽ Ekebergsletta	14 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1 km	
🚴 FitnessRoom Kværnerbyen	18 min	🚶
🚴 SATS Ryen	4 min	🚗

Boligmasse



- 37% enebolig
- 16% rekkehus
- 12% blokk
- 35% annet

«Har bodd her i 22 år, og det har aldri vært noe form for støy, bråk, nabokrangler eller noe negativt. Det perfekte sted for etablerte familier og pensjonister.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Barcode

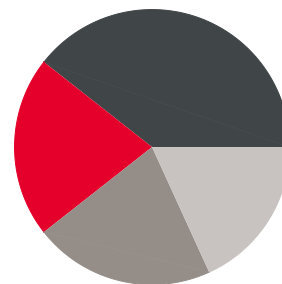
5 min 🚗



Ditt apotek Kværnerbyen

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



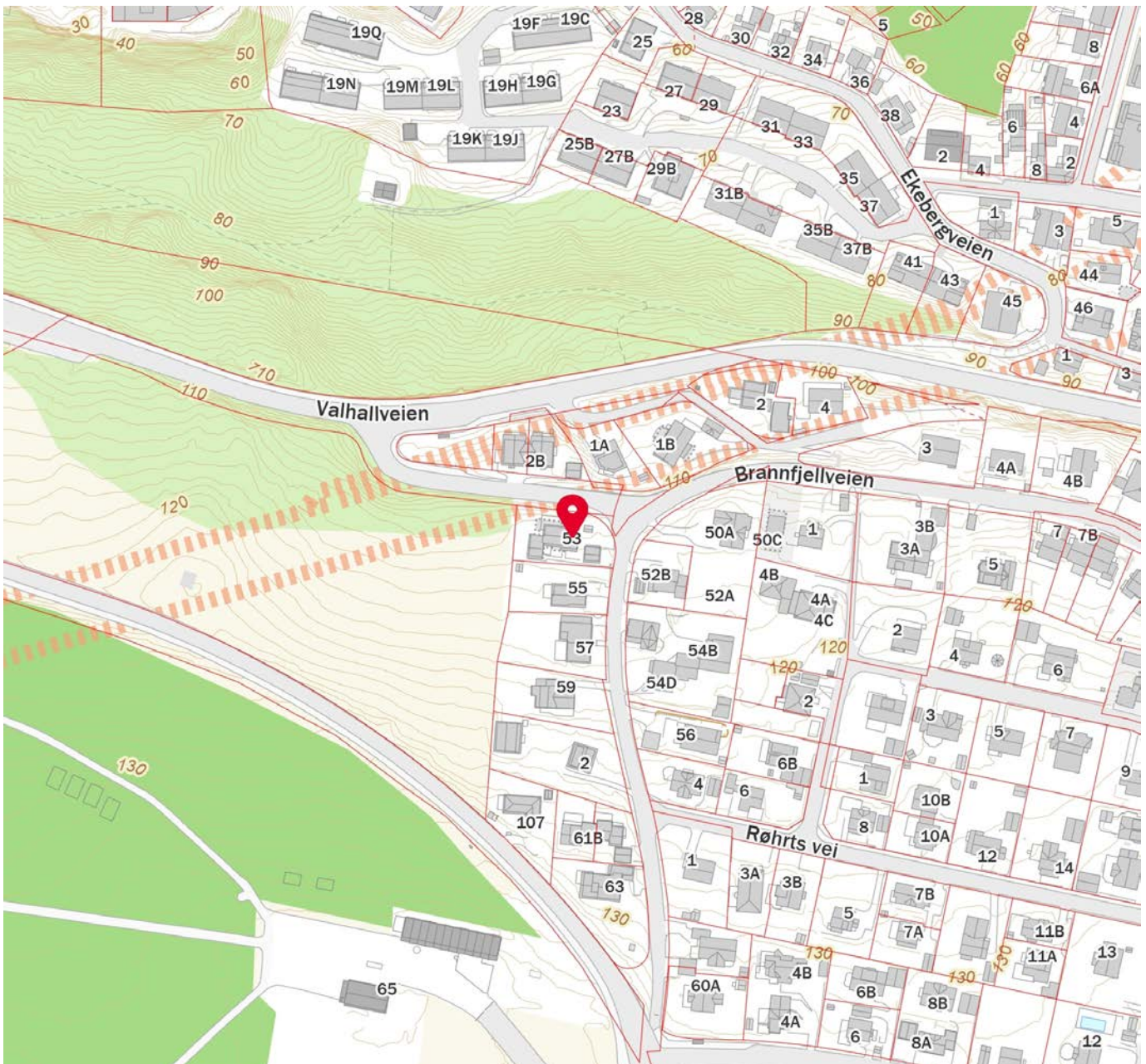
0%

47%

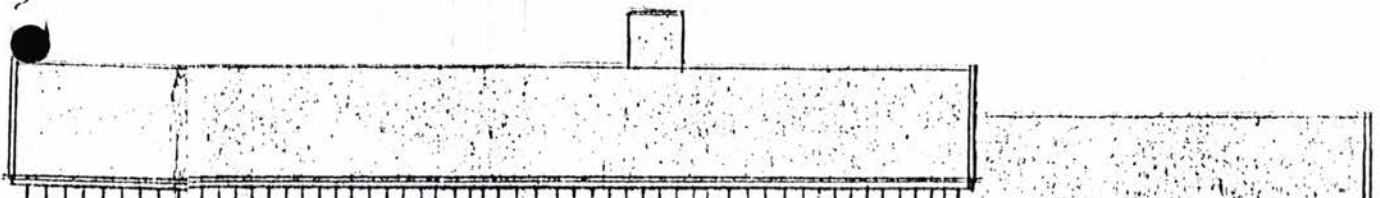
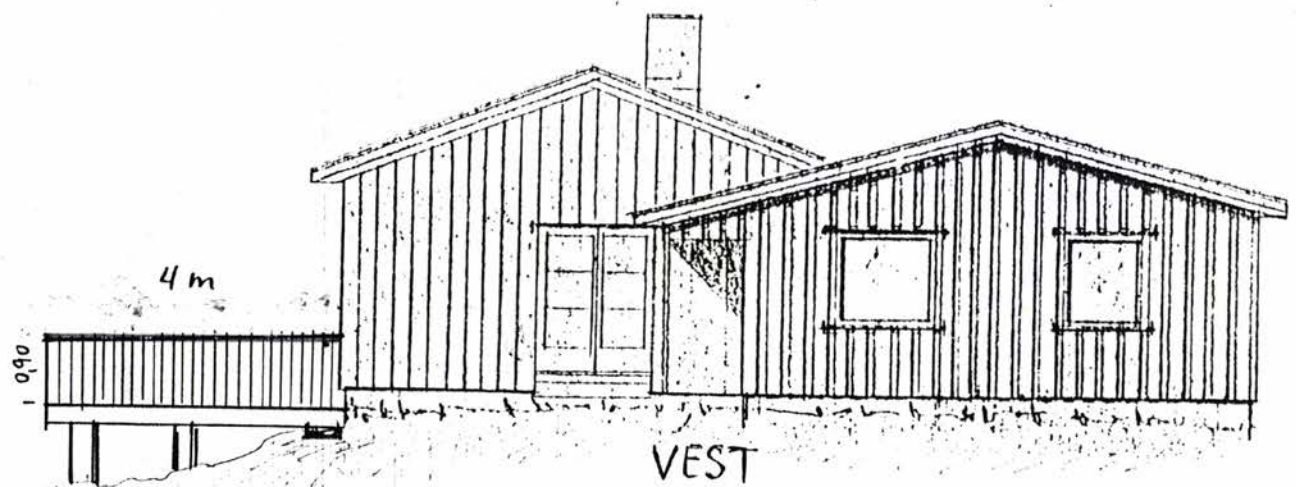
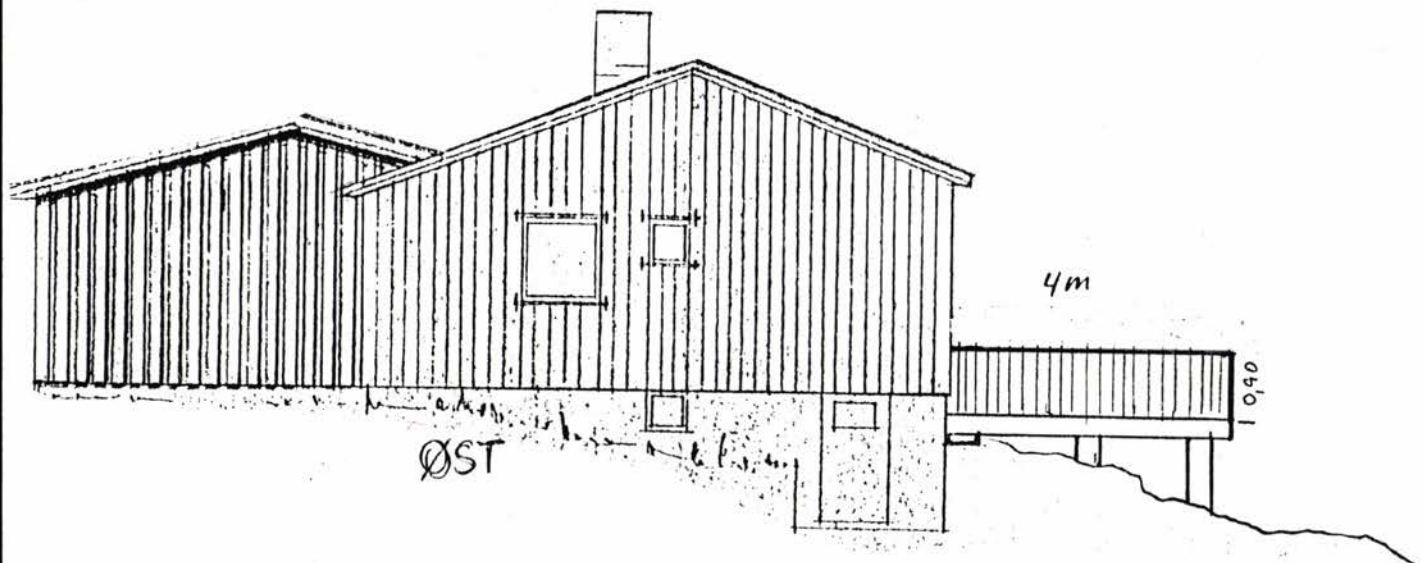
- Ekeberg
- Oslo og omegn
- Norge

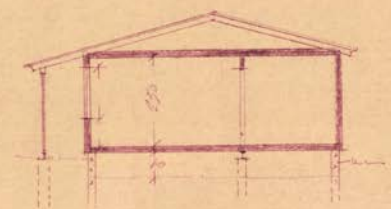
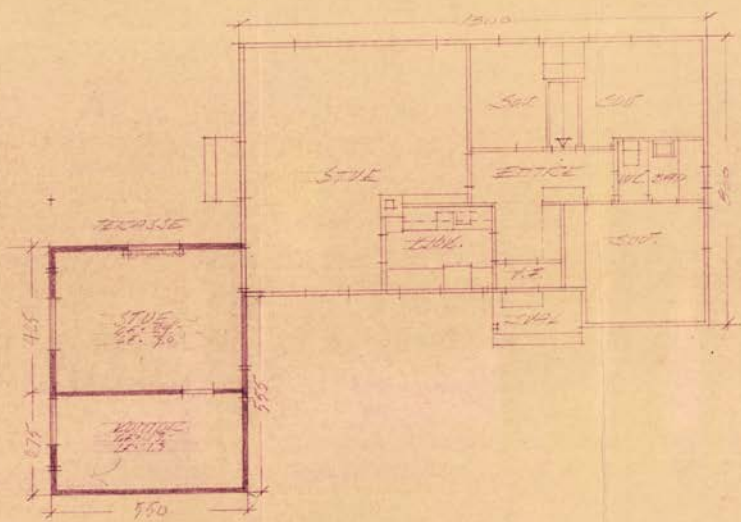
Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

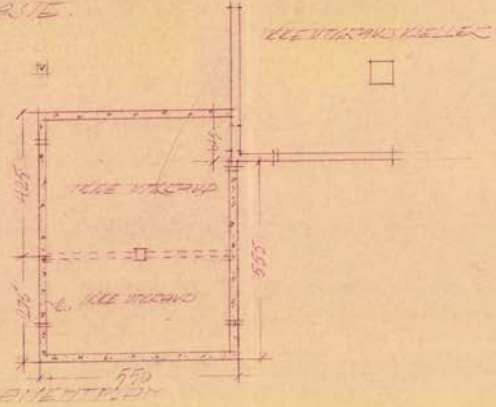


Hand-drawn architectural floor plan of a two-story apartment. The plan shows a large terrace (Terasse) at the top, a living area (STUE) with a fireplace (Kamin) and a bay window (Balkon) on the left, and a kitchen (Köchen) with a sink (W.C.) and a stove (Herd) on the right. The plan also includes a bathroom (Bad) and a bedroom (Schlafzimmer). Dimensions are given in centimeters. A stamp from the Oslo Building Control (Oslo Byggeskontroll) is visible in the bottom right corner, dated 04 NOV. 1991.





LETRIE.



OSLO BYGNI-OGSKONTROLL
MOLTATT
-5DES 1944

3

713Y44

713Y44	713Y44	713Y44
713Y44	713Y44	713Y44
713Y44	713Y44	713Y44
713Y44	713Y44	713Y44
713Y44	713Y44	713Y44

Arbeids art

Tilbygg til våningshus ~~u/garasje~~.

Arbeidssted
Ekebergveien 53.

Gar. 151, bnr. 157.

J. 64/95.

Byggherre

Herr Per Hartvig
Ekebergveien 53

Simensbråten.

Ansvarshavende

Tønner Rolf Pedersen
Munkerudkleiva 1 b

Nordstrandhøgda.

OV/BS

Dato

12. februar 1965.

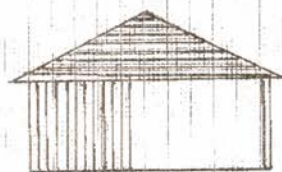
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.


Bygningsinspektør
O. Verndal

Arbeidssted:		151/157 Ekebergveien 53.		Journalnr.	61/1794	Tegn. nr.	1.-	S
Arbeidets art:		Garasje for en bil.		Innlevert	9/6-61			
Bygningens art:								
Byggherre:		Per Hartvik, Ekebergveien 53.						
Byggemelder:		Firma Heyerdahl & Gødde, Ulvenveien 81, Økern.						
Ansvarshavende:				Byggetillatelse		FERDIGKONTROLL		
Ing. Thor Andersen				18-7-61		Puss- og innredningstillatelse		
				A		Brukstillatelse		
						Ferdigbes.		
						Frist mangler		
						Mangler rettet 17/162		
						Pipeattest		
						Gateattest		
						Vannattest		
						Hageattest		
						Fyringsanlegg		
						Heisattest		
						Film		
						Ferdigattest 24/162		

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse	
Byplankont.	14/6	21/6	Dato	N.nr.				
Helseråd			22/6.61	2027	B			
Brannvesen				1.9.61	C1			
V. & k. v.					C2			
					D	✓ 15/761		
					E			
					F			
Gransking	20 24/6 -				G			
Fasaderåd					H			
Bygn.råd					I			
					J			
					K			

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse.
Sem & Stenersen i Oslo Nr. 10 950 5000 6-60. IX. Oslo Bygningskontroll.

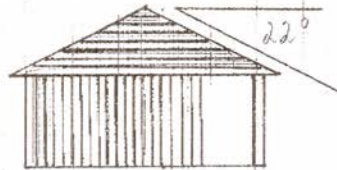
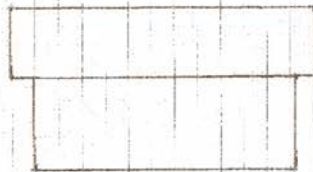


Øst

5,2 m

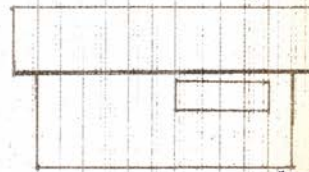


5,6 m



22°

Vest

Byggningskontrollen
✓ EngesethVedr. Ekebergvn. 53,
Gnr. 151 Bnr. 157

3 ark

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

13 AUG. 1990

Arbeidets art

Flytting av garasje (er utført.)

Arbeidssted

Ekebergveien 53

Matr.nr.

Gnr 151 bnr 157

J.nr.

69/3067.

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

**Per Hartvig,
Ekebergveien 53,**

Sinensbråten.

OV/SP

Dato

10.april 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

I henhold til midlertidighetserklæring avgitt 14/7-61 under jnr.61/1794, er i følge approbasjon fortsatt gjeldende.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal

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



Oslo kommune



Julian Naustvik
Ekebergveien 53

1181 OSLO

Naustvik, Julian
Ekebergv.53

1181 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
910102780

Journr.
94/75018

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
19. desember 1994

Arbeidssted : 151/0157 Ekebergveien 53

Byggherre : Julian Naustvik, Ekebergveien 53, 1181 OSLO

Arbeidets art: TERRASSE - ENEBOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00
TB/GN.

KOPI

Oslo, den 29/5-61

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 151, bnr. 1, Ekebergveien 53, Simensbråten.

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Herr Per Hartvig

Byggemelder

NBBL's arkitektkontor, Kr. 4desgt. 15, Oslo.

Ansvarshavende

Tømmermester Herrman Hermansen, Biskop Jens Nielsensgt. 24, Oslo.

Journalnr.

59/807

Avsluttende synsforretning

23/8-60.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

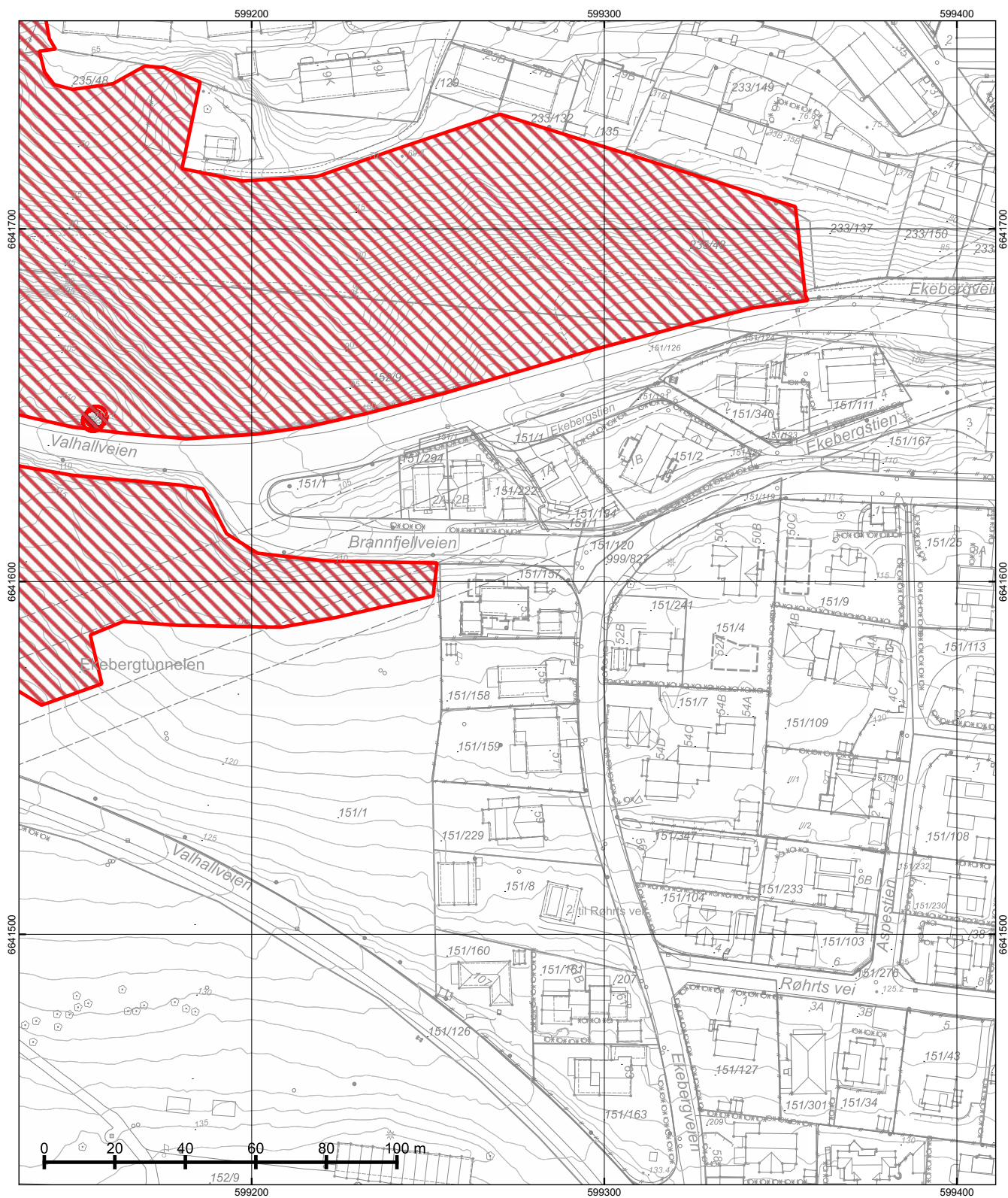
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

Distriktsingeniør
T. Busch

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	3020 - Naturområde
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Beregnet senterlinje veg
	Begrensing av byområde (ytre/indre)
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 140632/ 86509034</td><td>Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: EKEBERGVEIEN 53</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 151/157</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 140632/ 86509034	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV	Adresse: EKEBERGVEIEN 53	Kommentar:	Gnr/Bnr: 151/157		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.
PlottID/Best.nr: 140632/ 86509034	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV							
Adresse: EKEBERGVEIEN 53	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 151/157								

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017881	23.04.2025	1007250061

Om dokumentet

Ident
1978/28595/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dokumentavgift betalt med kr. 1.100,-

19 DES. 1978

28595

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 151 BNR. 157 i Oslo,

til Per Hartvig

fødselsnummer 131209 [redacted] for en kjøpesum

stor kr. 55.300,-, kronerfemtifemtusentrehundre 00/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte sne inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om

- 2 -

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen, blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker alle omkostninger ved skjønnet overensstemmende med skjønnslovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underretning.
5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 24. november 1978



OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.


.....
Kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017879	23.04.2025	1007250061

Om dokumentet

Ident
2024/1053144/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

[illegible]

Doknr: 1053144 Tinglyst: 02.02.2024
STATENS KARTVERK

vedrørende

1	9	1	2	6	4	
---	---	---	---	---	---	--

PER RIKTER-SVENDSEN

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017882	23.04.2025	1007250061

Om dokumentet

Ident
1961/8901/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring

vedrørende

14 JULI 1961

8901

G.nr. 151, b.nr. 157, Ekebergveien 53

Eiendom

Garasje for en bil.

Arbeidets art

61/1794

Bygn.kontr. j.nr.

Den 22/6-61 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstat-
ning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten
Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

14/7 -61



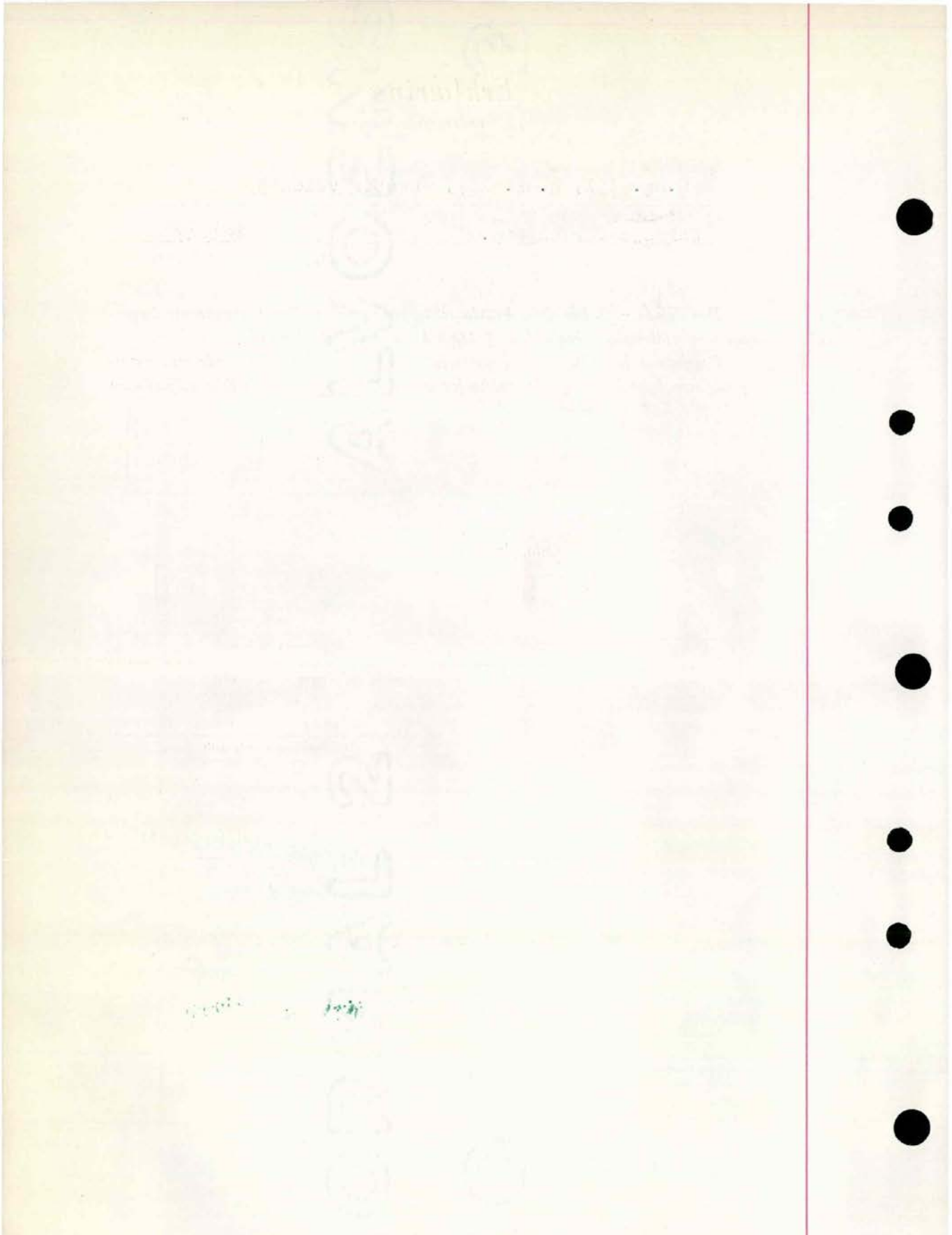
Byggherrens underskrift.



Skjøtteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017880	23.04.2025	1007250061

Om dokumentet

Ident
1991/58513/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

1

E R K L Æ R I N G

Gnr./bnr. 151/0157 , Ekebergveien 53

Eiendom

Terrasse-Enebolig

91/2780

Arbeidets art-----
Bygn.kontr. jnr.

Den 14.10.91 har Oslo veisjef i henhold til
veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme
lovs § 29 i anledning bygningens avstand til
regulert senterlinje Brannfjellveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller
forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når
som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs
samtykke.

DAGBOKFØRT

04.NOV.91 058513

BYSKRIVEREN I OSLO

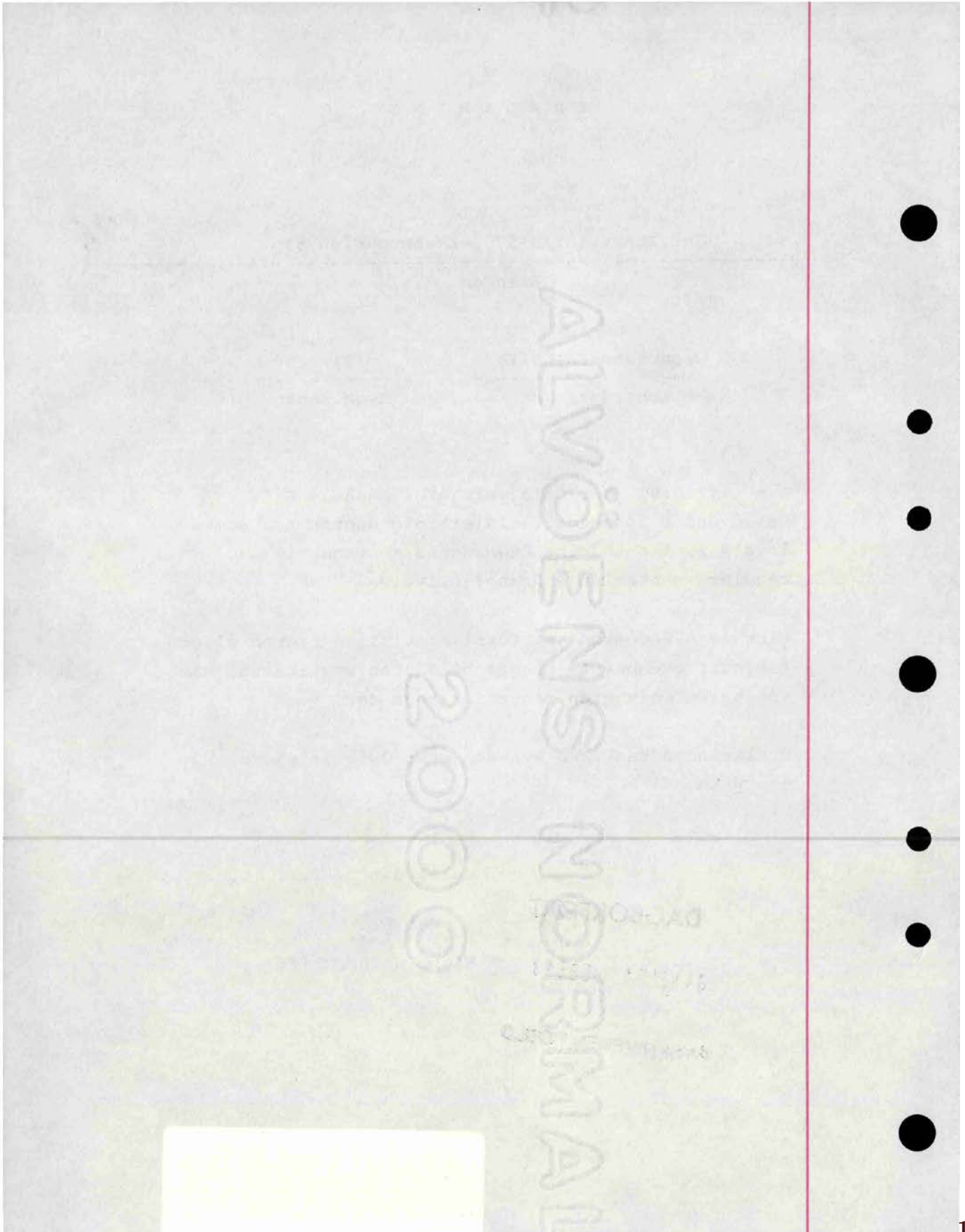
Oslo, den 4/11-91.....

.....*Julian Naustvik*.....

Eiers underskrift



Doknr: 58513 Tinnl: 04 11 1991 Emb: 105





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ekebergveien 53
1181 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson**Telefon:** 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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