

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 24 500 000,-
Omkostn.: Kr 613 850,-
Total ink omk.: Kr 25 113 850,-
Selger: Fredrik Schjold
Hanne Røvig Schjold

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 291/321 kvm
Tomtstr.: 682.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 127
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007250131

Stor, moderne og velholdt halvpart tomannsbolig på solrik hjørnetomt

Velholdt og moderne halvpart av tomannsbolig fra 2013, beliggende på en solrik hjørnetomt i attraktive og barnevennlige omgivelser på Berg. Boligen går over fire etasjer inkludert loft og kjeller, og har en fleksibel planløsning som gjør den svært godt egnet som stor familiebolig.

I kjelleren er det egen separat inngang med kjøkken og bad. Videre har eiendommen tre bad, eget gjestetoalett, dobbelgarasje med elektrisk port, samt stor sørvendt markterrasse på ca. 37 kvm.

Fasiliteter:

- Separat inngang til kjeller med kjøkken og bad
- Tre bad + gjestetoalett
- Dobbeltgarasje og parkering på gårdsplass
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Solrik hjørnetomt med pent opparbeidet hage
- Kort gangavstand til Berg skole, barnehager og marka



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	104
Nabolagsprofil	109
Andre vedlegg	112
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 291 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 321 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m² Vaskerom, bod / teknisk rom, to boder, kjøkken, to boder, bad

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken

BRA-e: 30 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 99 m² Stue, tre soverom, bad v/ sov, bad

3. etasje

BRA-i: 32 m² Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft: Kun deler av arealet er måleverdig grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

682.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med frukttrær, kjøkkenhage og frodig beplantning. En tett bøkehekk skjermer godt mot innsyn, og uteområdet er tilrettelagt med markise over

terrasse, flaggstang, robotgressklipper og kompostbinge. Helheten gir et innbydende og lettstelt uteområde med gode sol- og bruksforhold.

Felles innkjøring mellom seksjon 1 og 2. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring.

Beliggenhet

Irisveien 13B ligger i et sjarmerende og fredelig villaområde på Berg i bydel Nordre Aker, omgitt av frodig vegetasjon og hyggelige nabolag. Området kombinerer det beste fra landlige omgivelser med nærhet til byen, og byr på både gode solforhold og kort vei til marka. Bergskogen ligger 200 meter unna boligen. Dette er Europas nordligste bøkeskog som i 1814 ble plantet av Jonas Collett rundt Berg gård.

Tåsen senter, som ligger omtrent 5 minutters gange unna, har blant annet Spar med posttjenester, apotek, bokhandel, Nille, klesbutikker og Tåsen cafébar. På Voldsløkka finner du en stor, søndagsåpen grønnsaksbutikk. Både Peppes Pizza og Pizzabakeren tilbyr take away. Storo Storsenter har et rikt utvalg av butikker og gode shoppingmuligheter.

Innen få minutters gange finner du også populære Damplassen med koselige butikker, Åpent Bakeri og søndagsåpen kolonial. Ullevål Stadion ligger også i nærheten, med et bredt servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, treningssenter, sportsforretninger og spisesteder. Kort vei til Rikshospitalet, Ullevål sykehus, NRK og Universitetet i Oslo.

For den aktive er området et lite paradys med Bergskogen rett ved, mens både Havnabakken og Damefallet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til Nordmarka med endeløse turmuligheter, og idylliske Sognsvann frister med bading om sommeren og skøyter om vinteren. I tillegg ligger Berg Tennisklubb kun ett minuttsgange unna.

Beliggenheten er svært barnevennlig med flere barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Berglåven og Bergtunet. Området sogner til Tåsen barneskole og Berg skole, som ligger bare et par minutters gange unna.

Kollektivtilbudet er utmerket: Berg T-banestasjon ligger kun få minutters gange fra boligen og tar deg raskt til sentrum eller marka. Det er også kort vei til busslinjene 23/24 og 34.

Her får du en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige, grønne omgivelser med sentral og praktisk tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Berg skole (1-7 kl.) - 6 min gange (0,5 km)
Tåsen skole (1-7 kl.) - 8 min gange (0,7 km)
Ullevål skole (1-7 kl.) - 15 min gange (1,3 km)
Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 12 min gange (1,1 km)
Vestre Aker skole (8-10 kl.) - 17 min gange (1,5 km)
Nydalen videregående skole - 14 min gange (1,2 km)
Blindern videregående skole - 16 min gange (1,4 km)

Skolekrets

Berg Skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Berg (Linje FB3, 23, 24) - 5 min gange (0,4 km)
T-Bane: Berg (Linje 5)-6 min gange (0,5 km)
Trikk: John Colletts plass (Linje 17, 18) - 19 min gange (1,7 km)
Tog: Nydalen stasjon (Linje RE30, R31) - 21 min gange (1,8 km)
Tog/bane: Oslo S - 13 min (4,9 km)

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel. Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

11 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21534109

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av avløpspumpe (2023)

Arbeid utført av Intec Pumper AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Innsig i av noe vann i en vinduskarm på badet ved master bed room under meget spesielt vær med mye regn og vind mot nordveggen høsten 2024. Utbedret våren 2025 av entreprenørselskapet som har bygget huset. Ikke observert vann etter dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Små mengder småmaur observert om våren i kjeller. Sølvkre observert ved sluk i kjeller ved få anledninger.

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: Største arbeider: Trond Myhre AS ifm. bygging av huset i 2013.

Varmesystemer AS ifm. bytte av luft til vann-anlegg 2024.

Arbeid utført av Flere ulike firma, avhengig av hva som er utført

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-tilsyn 2022

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Multiconsult har monternt en vibrasjonsmåler på tomten ifm. ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven. Det er også gjennomført befaring av takstmann for å sjekke om arbeidet har påvirket bygningen. Ingen skader ble funnet.

Innhold

Boligen ble oppført i 2013 og går over fire etasjer med et samlet bruksareal på 321 m² (BRA-i 291 m²).

Stor, moderne og velholdt halvpart tomannsbolig på solrik hjørnetomt i familievennlige omgivelser. Eiendommen ligger i Berg Hageby mellom Ullevål og Tåsen med kort vei til skole, barnehage, T-bane og flere bussforbindelser. Gjennomgående moderne standard med dobbel garasje, innebygget ventilasjon og vannbåren varme.

Stor, pent opparbeidet hage, omkranset av hvitt stakittgjerde og velstelt bøkehekk, med sørvendt markterrasse.

1. etasje:

Entré, gjestetoalett og åpen stue/kjøkken med utgang til solrik markterrasse (ca. 37 m²). Kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer.

2. etasje:

Stue, tre soverom, kontor og to bad med moderne standard.

Loft:

Stor loftstue med åtte takvinduer og god oppbevaringsplass.

Kjeller:

Egen inngang, kjøkken, bad, vaskerom og flere boder.

Tomt/hage:

Solrik hjørnetomt med frukttrær, kjøkkenhage, hekk og stakittgjerde.

Parkering:

Dobbelgarasje med elektrisk port samt biloppstilling på gårds plass.

Standard

Taktekking:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Nedløp og beslag:

Takrenner, -nedløp og beslag i stål. Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig liggende kledning med panel.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeår. Velux takvinduer med isolerglass.

Dører:

Ytterdører i lakkert trevirke med glassfelt. Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren. Terrassedør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner. Terrassen er målt til ca. 37 kvm. Impregnerert tregulv. Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg. Skjermvegg mot nabo.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp ned til underetasje med varmekabler i trapp.

Overflater innvendig:

Gulv: Flislagt gulv på bad, teknisk rom, bod, entré, trapperom og vaskerom. Ellers parkett.

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

1.Etasje: Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,30 m.

2.Etasje: Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

3.Etasje (loft): Etasjen har skråtak og varierende takhøyde. Takhøyden ble i området rundt peis (nedforet himling) målt til ca. 2,22 m.

Kjeller: Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene. Gulv mot grunn i betong. Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Radon:

Bygningen er oppført i henhold til kravene i TEK 10, inkludert krav til radonsikring.

Pipe og ildsted:

Peis med innsatts i stuen.

Rom Under Terreng:

Vegger under terreng er oppført med gipsplater direkte montert på isoporblokker.

Innvendige trapper:

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene.

Innvendige dører:

Profilerte, folierte innerdører og skyvedører. Brann-og lyddør(er) i kjeller.

Våtrom (2.etg bad v/bad):

Flislagt baderom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Overflater vegger og himling:

Vegger: Flissatte vegger.

Himling: Glatt, malt himlingsflate.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur(er) på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Kjeller vaskerom:

Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Overflater vegger og himling:

Vegger: Glatt, malt veggflate.

Himling: Glatt, malt himlingsflate.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk med synlig klemring. Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med glatte, folierte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Bad i kjeller:

Flislagt baderom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Overflater vegger og himling:

Vegger: Flissatte vegger.

Himling: Glatt, malt himlingsflate.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap og lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

1. Etasje > Stue/Kjøkken

Overflater og innredning:

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via downlights under overskap. Glassplate på vegg over platetopp (sprutplate). Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi kjøl/frys og kaffemaskin. Det er montert komfyrvakt.

Avtrekk:

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

Overflater og innredning:

Kjøkkenet med ukjent fabrikat. Kjøkkenet holder en normal standard. Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Stålplate på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn og kombi kjøl/frys.

Kjeller > Stue/Kjøkken

Avtrekk:

Kullfilter over kokeplaten.

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet har gulv med parkett. Vegger er overflatebehandlet med malte flater. Himling er utført med glatt malt overflate og belistning mot vegg. Sanitærutstyr består av vegghengt toalett med innebygget systerne, innfelt betjeningsplate og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Det er montert vegghengt oppbevaringskap samt speil over servanten. Balansert avtrekksventilasjon i himling.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber. Rørstokker er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad og på teknisk rom. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Boligen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmtvannstank:

VVB er lokalisert på teknisk rom. Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme fra byggeåret i gulvene (unntatt loft), i følge eier. Koblingstokker for vannvarme er lokalisert i teknisk rom.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap lokalisert i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Hovedsikring på 63 A og fordelingskurser. Egen underfordelerskap til kjelleretasjen. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Branntekniske forhold:

Brannslukkingsapparat i boligen. Røykvarslere er installert.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følger ikke med:

Hang it all-knaggrekker (2 stk)

PH Snowball-lamper (1. etg)

Grønne PH-lamper (1. etg)

Nattbord og hyller i master bedroom

Hyllesystem hjemmekontor (2. etg)

Gubi-hylle (2. etg)

Best lite-lampe bak lenestol (2. etg)

Sminkespeil (soverom 2. etg)

String-hyller (loft)

Hylle/romdeler (loft)

Liten vinkelhylle i eik (loft)

Vitra solo sort oppbevaring i plast

Hvitevarer

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

Hvitevarer vaskerom medfølger ikke, samt vaskemaskin i bod kjeller. Vinskap i kjeller medfølger ikke. Kjøleskap i kjeller medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Info fra selger:

2013 - huset ferdigstilt, Entreprenørselskapet Stenberg Schulz AS

2014 - utvidelse av kjøkken (Drømmekjøkkenet, arbeid utført av byggherre)

2014 - etablert lite kjøkken i kjelleretasjen

2015 - malt huset utvendig

2015 - markise installert

2015 - innvendig, tilpasset rullgardiner/solskjerming på vinduer (Markisemannen)

2020 - slått sammen karnapp i hovedrom i 2. etasje og soverom til ett større soverom, Entreprenørselskapet Stenberg Schulz AS

2020 - satt inn dør til loftet, Entreprenørselskapet Stenberg Schulz AS

2020 - nye fronter, håndtak og belysning under overskap på kjøkkenet (Drømmekjøkkenet)

2021 - bygget kjøkkenhage med elementer fra BEDD

2021 - kjøpt og montert flaggstang

2023 - ny oppvaskmaskin i kjelleren

2019 - festet ledninger for smelting på tak og i takrenner

2023 - byttet kloakkpumpe (felles med 13A)

2024 - nye aktuatorer og digitale romtermostater i alle rom

2024 - installerte ny luft til vann varmpumpe og ny varmtvannsbreder

2025 - utbedring av utett vinduskarm på hovedbad ved master bed room i 2. etg (se egenerklæring)

2025 - ny integrert oppvaskmaskin kjøkken

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV, bredbånd (tilknytning besørgeres av kjøper, Altibox).

Parkering

Eiendommen har dobbelgarasje med elektrisk leddport, samt mulighet for ekstra parkering på gårdsplassen. Beboerparkering i gaten er gratis pr. i dag.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21534109

Diverse

Pent opparbeidet hage med eple-, plomme-, kirsebærtrær. Originale epletrær fra 1930-tallet som bærer mye frukt om høsten.

Kjøkkenhage bygget i 2021 med elementer fra BEDD, kantet med hvit hagesingel.

Ny flaggstang 2021 (delt med 13A)

Robotgressklipper (delt med 13A)

Markise med fjernkontroll over markterrassen.

Tett bøkehekk mot Kløverveien, noe som gir minimalt med innsyn til terrasse/platting.

Lukket kompostbinge.

Gjerde rundt eiendommen malt sommeren 2024.

Alarm fra Verisure (tilknytning besørages av kjøper, månedsprisen 299,)

Røykvarsler og pulverapparat for brannslukning er installert (tilknytning til sentral må ev. besørages av kjøper)

Integrert kaffemaskin er blitt reparert. Maskinen fungerer for øyeblikket, men dersom den går i stykker før overtakelse, vil selger ikke reparere den.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

2.Etasje:

Et av soverommene er forstørret.

Kjeller:

Det er etablert kjøkken i det som i dag blir benyttet som stue. Tidligere sportsbo er i dag innredet som oppholdsrom. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at hovedrom i underetasje ihht godkjente byggetegninger ifbm ferdigattest er godkjent som hjemmekino/trimrom, og ikke oppfyller kravene til rom for varig opphold. Endring av bruken er søknadspliktig. Dette innebærer at for eksempel å etablere soverom, eller utleie av denne delen av egen bolig til beboelse, ikke er tillatt i dag.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i underetasje, 1. etasje og 2. etasje (alt unntatt loftsetasjen).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmepumpe luft til vann (nytt anlegg juli 2024, inkl. varmtvannsbereder).

Oppvarming med varmekabler i gulvene på badene.

Info strømforbruk

Strømforbruk 2024: 22300 kwh

Strømforbruk 2023: 23086 kwh

Informasjon gitt av selger.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 24 500 000

Kommunale avgifter

Kr 32 929

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter:

Eiendomsskatt: 20 319

Feie-og tilsynsgebyr: 243

Renovasjonsgebyr: 6 119,82

Vann-og avløpsgebyr: 26 566,08

Eiendomsskatt

Kr 20 319

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 8 846 404

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 19 066 292

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, eiendomsskatt, påløper kostnader til for strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Listen er ikke uttømmende.

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 54, bruksnummer 127, seksjonsnummer 2 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:

301/54/127/2:

03.06.1932 - Dokumentnr: 901996 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1934 - Dokumentnr: 909600 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1967 - Dokumentnr: 16278 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1973 - Dokumentnr: 8596 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2010 - Dokumentnr: 968668 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Irisveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:54 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2013 - Dokumentnr: 309972 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.11.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-4220, datert 15.03.2006. Det foreligger en pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen) - midlertidig forbud mot tiltak, se saksnr: 2022044703/202304720).

Detaljregulering i Irisveien 1 med flere er vedtatt.

Bystyret vedtok 27. august 2025 å regulere Irisveien 1 med flere (Berg hageby) til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensikten er å verne hele hagebyen med bebyggelse og hager, inkludert trær og annen vegetasjon, verne Kløverparken og Berg tennisklubb sine arealer. Bystyret vedtok å omregulere baktomta til John Collets allé 94 (48/155) til offentlig friområde.

Vedtaket lyder slik:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til detaljregulering

med reguleringsbestemmelser for Irisveien 1 m.fl. (Berg hageby)/Berg, som reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Idrettsanlegg

Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, servering, kultur)/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Grønnstruktur

Friområde

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 odelsrett 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

24 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

612 500 (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))

613 850 (Omkostninger totalt)

629 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

632 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

25 113 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

25 129 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

25 132 550 (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 613 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt 0,5 % provisjon. kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til utlegg markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.09.2025



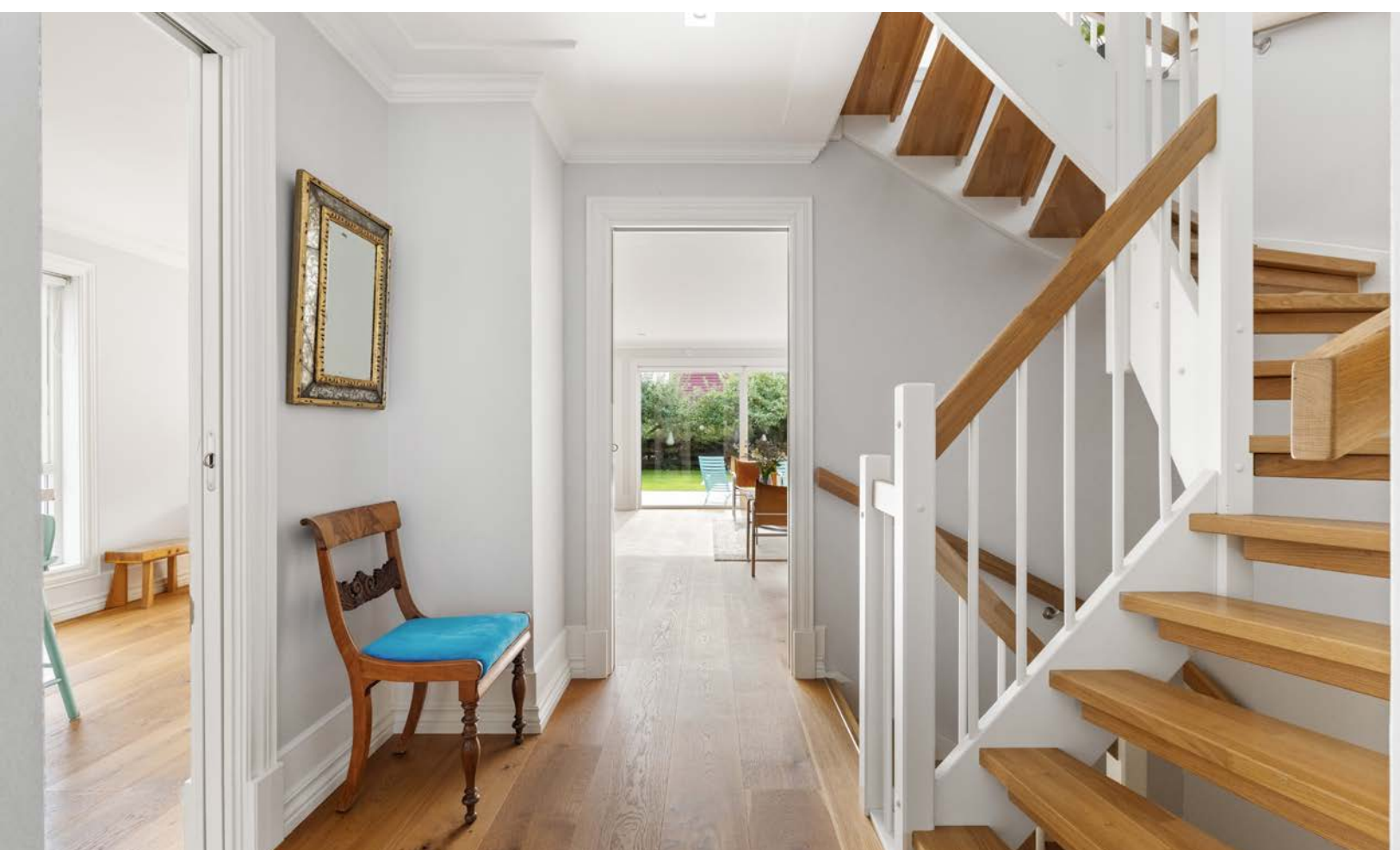


1. Etasje
Irisveien 13 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme







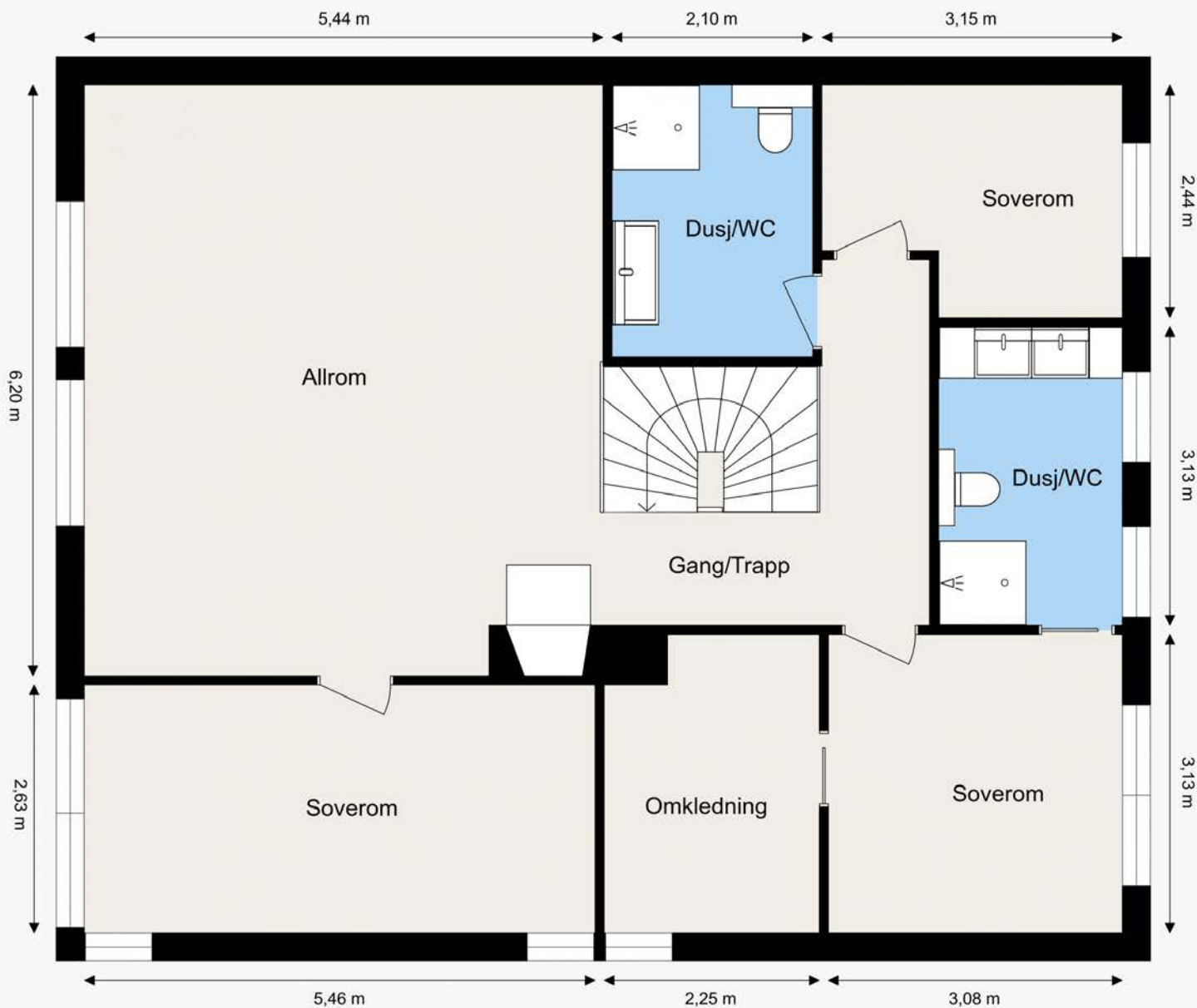












2. Etasje
Irisveien 13 B



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme







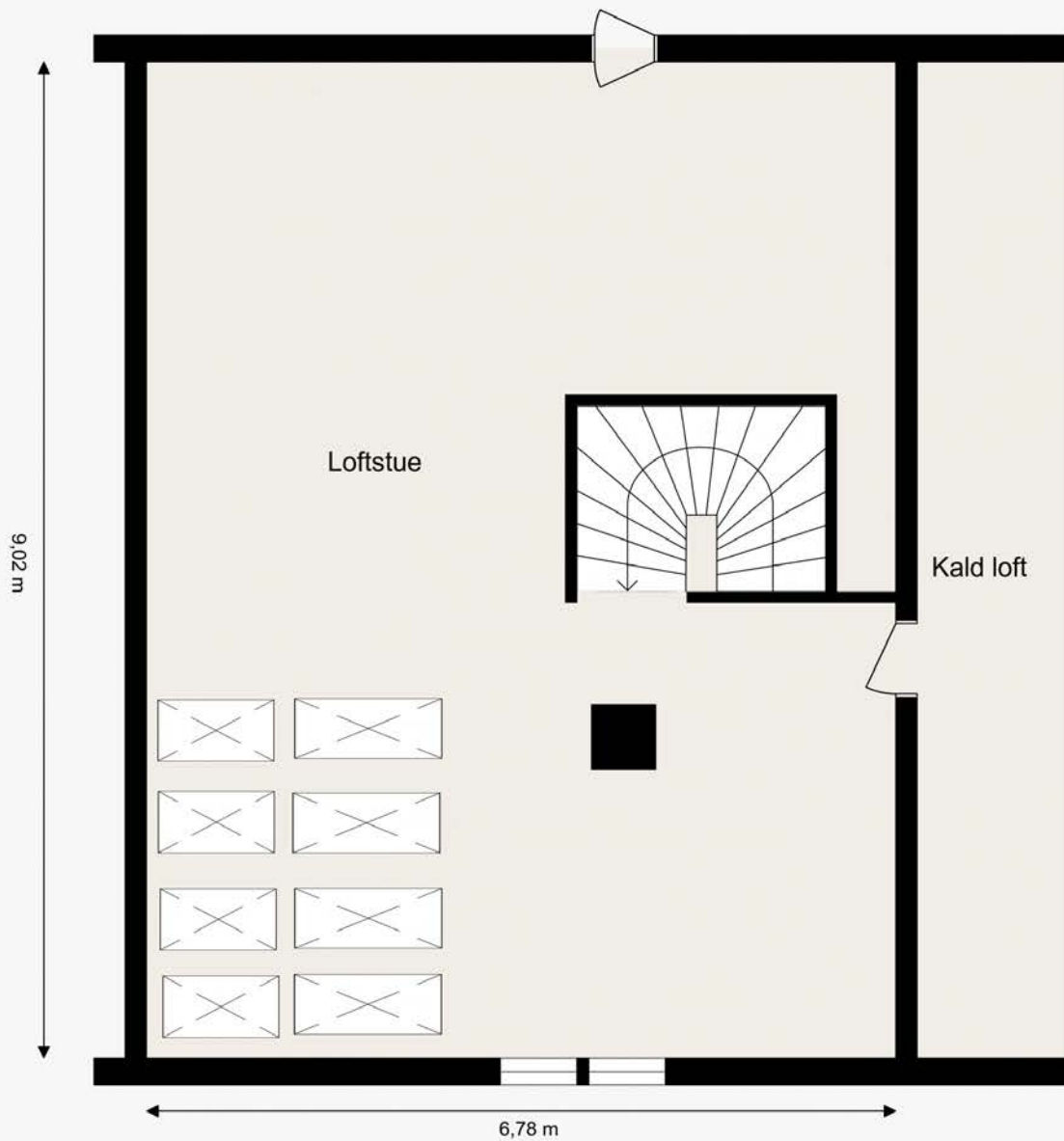












Lofstue
Irisveien 13 B

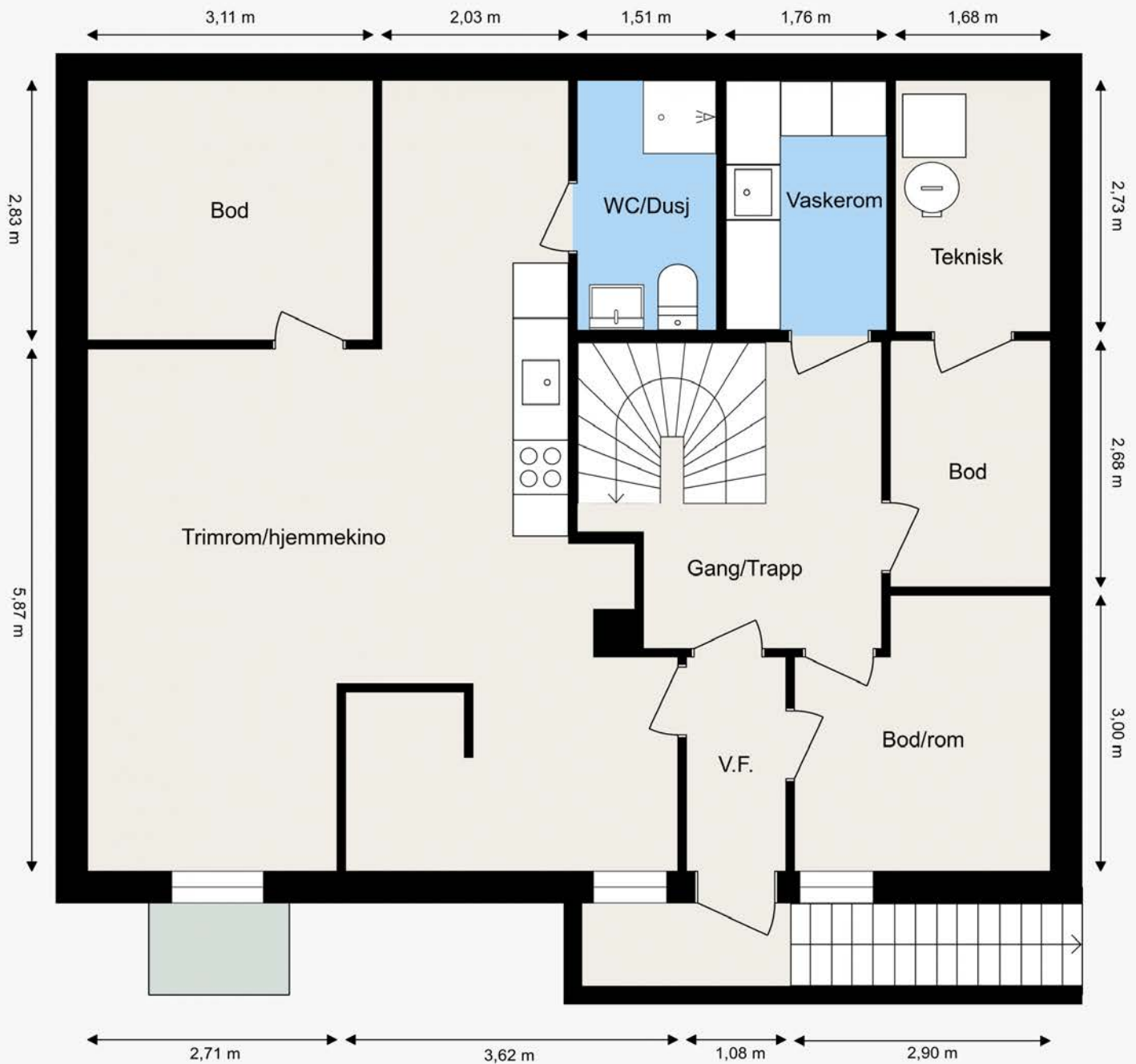


Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme





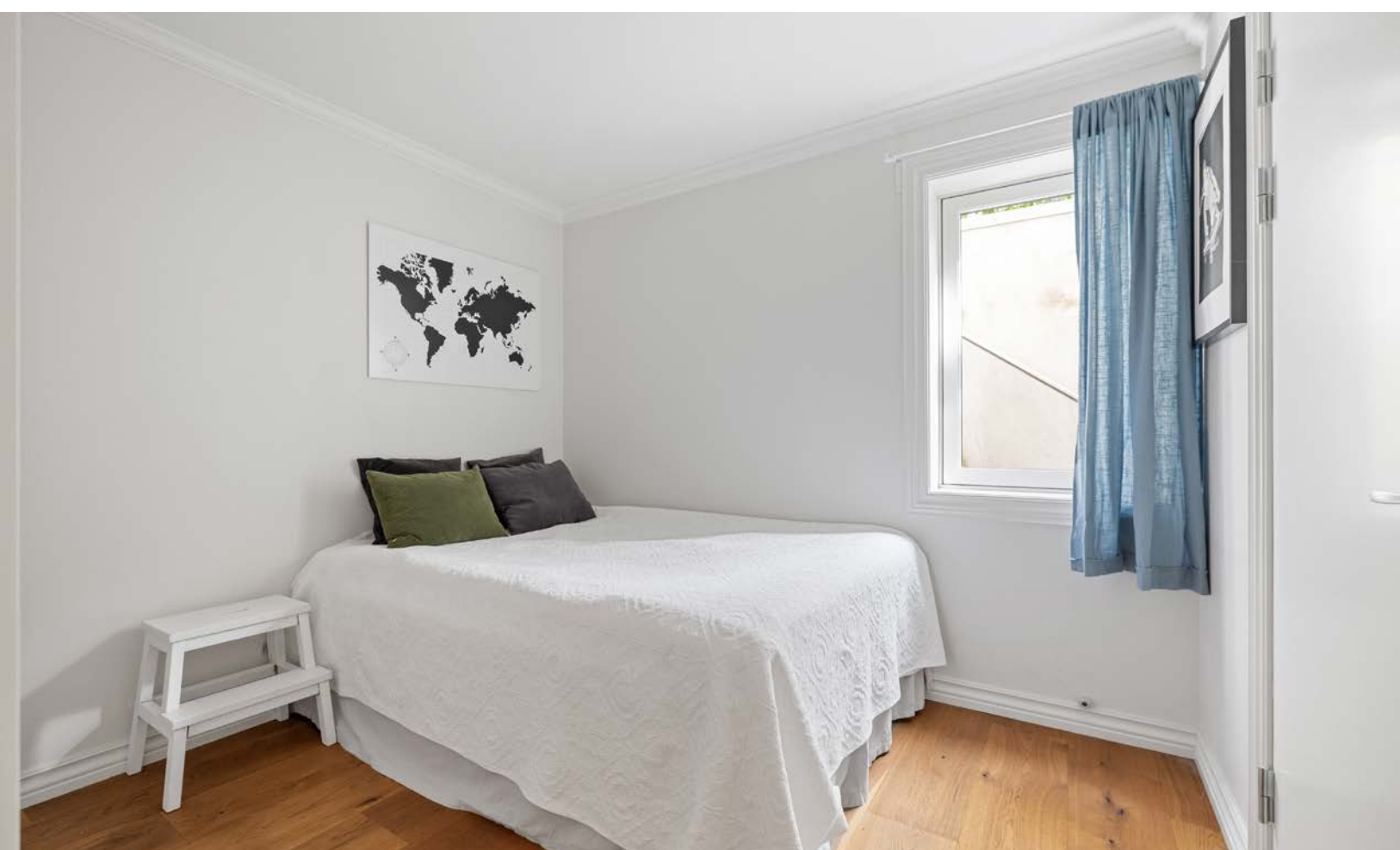


Underetasje
Irisveien 13 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme



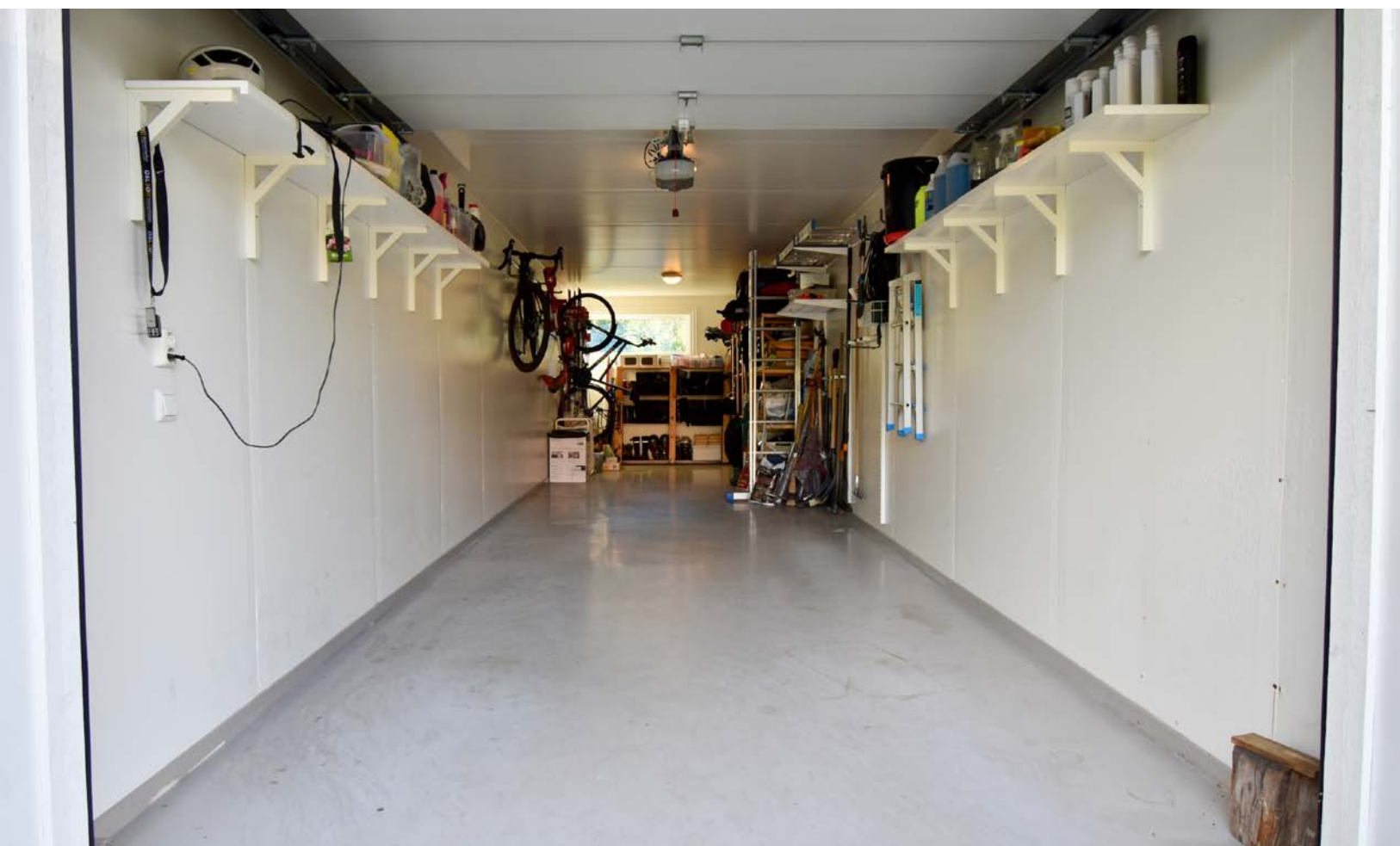




























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Irisveien 13 B, 0870 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 54, bnr. 127, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 21.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 22030-25267

Referansenummer: QJ6670

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Halvpart av tomannsbolig over flere plan.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.

Utvendig liggende kledning med panel.
Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 37 m².

Impregnerert tregulv.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Skjermvegg mot nabo.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad v/ bad
Flislagt badrom fra byggeåret.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur(er) på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandedatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad
Flislagt badrom fra byggeåret.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandedatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> Kjeller -> Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Våtrom -> Kjeller -> Bad
Flislagt badrom fra byggeåret.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandedatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkken -> 1. Etasje -> Stue/kjøkken
Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glassplate på vegg over platetopp (sprutplate).
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi kjøl/frys og kaffemaskin.

Kjøkken -> Kjeller -> kjøkken
Kjøkken med ukjent fabrikkat.

Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Stålplate på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn og kombi kjøl/frys.

Separat toalettrom.

Garasje med LED-port.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

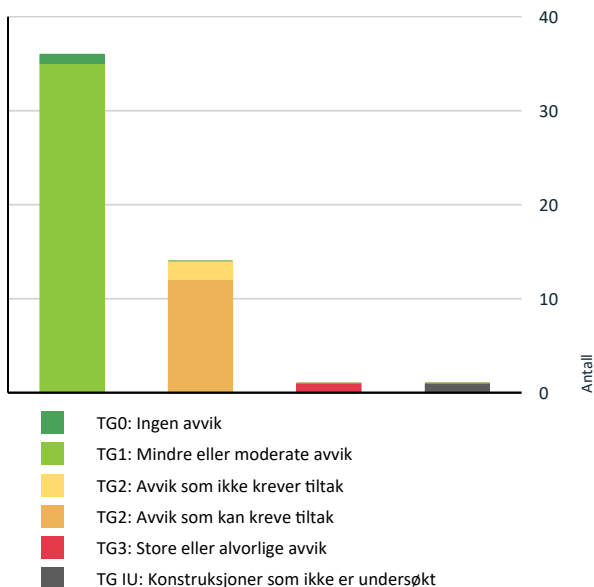
Halvpart av tomannsbolig over flere plan:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
2. Etasje:
Et av soverommene er forstørret.

Kjeller:
Det er etablert kjøkken i det som idag blir benyttet som stue.
Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.
Tidligere sportsbod er idag innredet som oppholdsrom.
Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

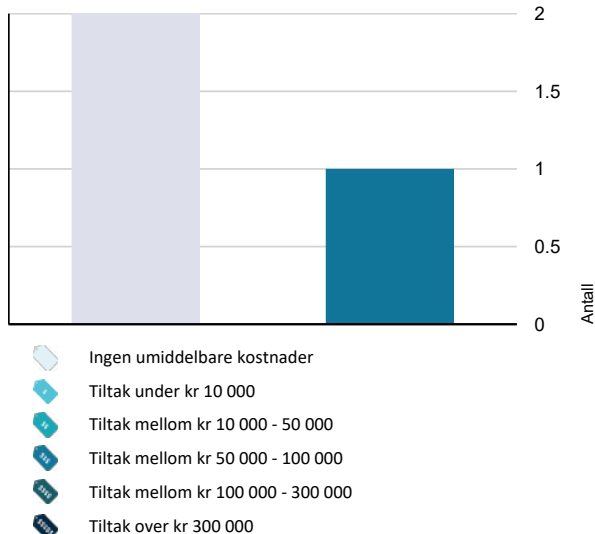
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik


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

Halvpart av tomannsbolig over flere plan:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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


 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ sov > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ sov > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ sov > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad v/ sov > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG OVER FLERE PLAN:



Byggeår
2013

Kommentar
Ifllg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekkning vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende kledning med panel.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Noe fuktpåvirket hjørnebord (ved nedløp).
Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Utvendig panel på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd. Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Velux takvinduer med isolerglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Ytterdører i lakkert trevirke med glassfelt. Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Terrassedør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner. Terrassen er målt til ca 37 m².

Tilstandsrapport

Impregnerert tregulv.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Skjermvegg mot nabo.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres håndløper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad, teknisk rom, bod, entré, trapperom og vaskerom.

Ellers parkett.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,30 m.

Tilstandsrapport

2.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

3.Etasje (loft):

Etasjen har skråtak og varierende takhøyde.

Takhøyden ble i området rundt peis (nedforet himling) målt til ca. 2,22 m.

Kjeller:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i to rom pr etasje).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

1.Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter ved trapp.

2.Etasje:

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 12 mm over en lengde på 2 meter i stue/ved trapp.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Radon

Bygningen er oppført i henhold til kravene i TEK 10, inkludert krav til radonsikring.

Til tross for manglende spesifikk dokumentasjon på radonsperre, indikerer utstedt ferdigattest at samtlige krav, inkludert radonsikringskrav, er tilfredsstillt.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsatts i stuen.

—

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillter tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger under terreng er oppført med gipsplater direkte montert på isoporblokker.

Det er foretatt hulltaking i henhold til gjeldende forskrifter, men ettersom konstruksjonen i dette området ikke inneholder organisk materiale, lar det seg ikke gjennomføre fuktmålinger med hensiktsmessig resultat.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng. Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor. Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt. Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

—

Utføre yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører og skyvedører.

Tilstandsrapport

Brann-og lyddør(er) i kjeller.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD V/ SOV

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på våtrommene etter oppføringstidspunktet. Badene er således oppført av utbygger i forbindelse med oppføringen av boligen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

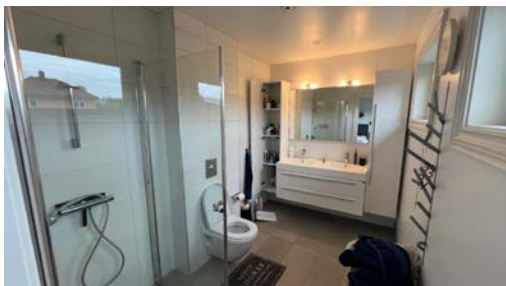
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD V/ SOV

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flisatte vegger.

Himling:

Tilstandsrapport

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør/skyvedør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

2. ETASJE > BAD V/ SOV

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 37 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det påpekes noe svertesopp og slitte flisfuger i dusjssonen.
Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens, kun estetisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er det ingen oppkant på 15 mm da det ikke er terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppkant for å tilfredstille dagens krav.
Formålet med forskriftkravet er at lekkasjevann ikke skal kunne ledes ut av rommet.

2. ETASJE > BAD V/ SOV

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

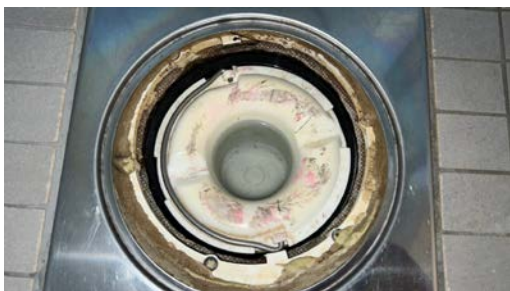
For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges.



2. ETASJE > BAD V/ SOV

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur(er) på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet brukslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD V/ SOV

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD V/ SOV

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for

Tilstandsrapport

baderommet. Gulv måles ikke.



2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på våtrommene etter oppføringstidspunktet. Badene er således oppført av utbygger i forbindelse med oppføringen av boligen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger. Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det påpekes noe svertesopp og slitte flisfuger i dusjssonen.
Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens, kun estetisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er det ingen oppkant på 15 mm da det ikke er terskel.

Det er også registrert svertesopp (i fug) i dusjssonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppkant for å tilfredstille dagens krav.
Formålet med forskriftkravet er at lekkasjevann ikke skal kunne ledes ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

—

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på våtrommene etter oppføringstidspunktet. Vaskerommet er således oppført av utbygger i forbindelse med oppføringen av boligen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Glatt, malt veggflate.

Himling:

Tilstandsrapport

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til -0,5 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Sluket er plassert høyere enn topp flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det er uvist om det er benyttet membran på våtsoner (bak vaskekum etc).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone grenser mot et annet våtrom.
Ved hulltaking kan det derfor være fare for at membran brytes.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på våtrommene etter oppføringstidspunktet. Badene er således oppført av utbygger i forbindelse med oppføringen av boligen

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

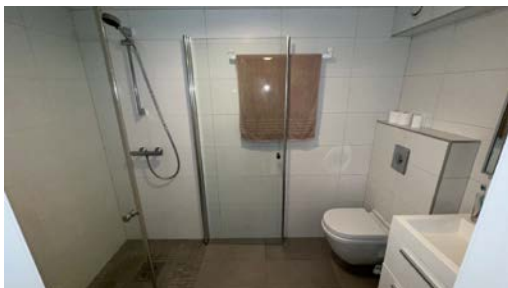
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm

mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom

topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i

tilstøtende rom)

Det påpekes noe slitte flisfuger i dusjssonen.

Tilstandsrapport

Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens, kun estetisk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

—

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.

Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekkventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glassplate på vegg over platetopp (sprutplate).
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi kjøl/frys og kaffemaskin.

Det er montert komfyrvakt.

Det bør installeres waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Eier opplyser at kaffemaskinen ikke fungerer tilstrekkelig (til og fra).
Dette kun til opplysning, da tilstandsrapporten ikke omfatter hvitevarer (kun byggtekniske forhold).

Ellers normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med ukjent fabrikat.

Kjøkkenet holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning under overskap.

Stålplate på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin (smal versjon), stekeovn og kombi kjøl/frys.

—

Det er montert komfyrvakt.

Det bør installeres waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilter over kokeplaten.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulv med parkett.

Vegger er overflatebehandlet med malte flater.

Himling er utført med glatt malt overflate og belistning mot vegg.

Sanitærutstyr består av vegghengt toalett med innebygget sisterner, innfelt betjeningsplate og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

Det er montert vegghengt oppbevaringskap samt speil over servanten.

Balansert avtrekksventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.
Rørstokker er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad og på teknisk rom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er ikke installert på kjøkken.

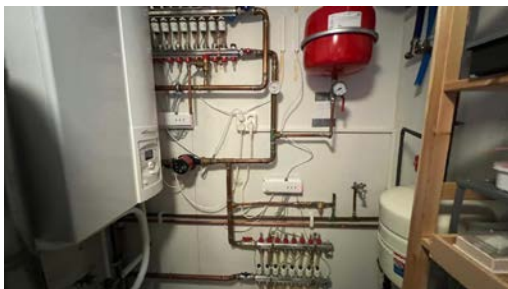
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fra luftstrøm i de ulike ventiler.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.



TG 1 Varmtvannstank

VVB er lokalisert på teknisk rom.

Tilstandsrapport

Berederen er på ca 273L.
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeåret i gulvene (unntatt loft), i følge eier.
Koblingstokker for vannvarme er lokalisert i teknisk rom.

Det er opplyst av eier at anlegget fungerer som normalt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at anlegget fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt.
Opplysninger om hvilke gulv det gjelder, er gitt av eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i teknisk rom.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 A og fordelingskurser.

Egen underfordelerskap i kjeller.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Eier har fremvist samsvarserklæring på ELanlegget i sin helhet (fra byggeperioden).
Det er ikke opplyst om vesentlige endringer siden anlegget var nytt.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstill sikkerhetskravene i kap. 5."

Tilstandsrapport

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarslere/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsgrad er utelukkende basert på alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

—

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

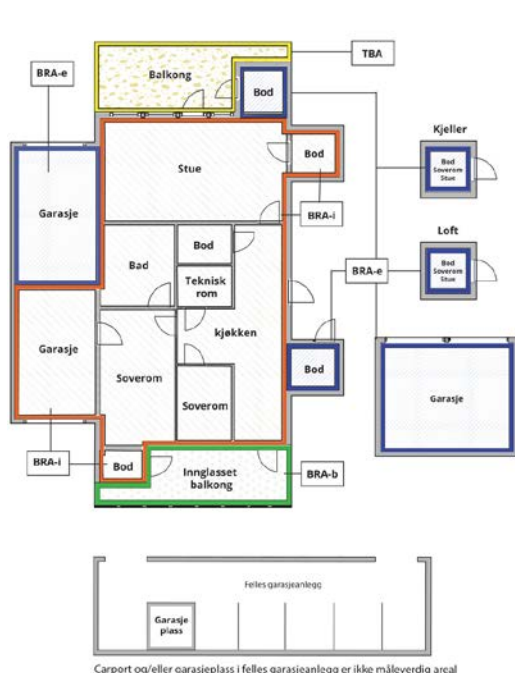
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Halvpart av tomannsbolig over flere plan:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Innredet loftetasje	32			32	
2. Etasje	99			99	
1. Etasje	67	30		97	37
Kjeller	93			93	
SUM	291	30			37
SUM BRA	321				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Innredet loftetasje	Loftstue		
2. Etasje	Stue, tre soverom, bad v/ sov, bad		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken	Garasje	
Kjeller	Vaskerom, bod / teknisk rom, to boder, kjøkken, to boder, bad		

Kommentar

Loft:
Loftstue.

Loftstuen har et gulvareal på ca 61 m².
Kun deler av arealet er måleverdig grunnet lav takhøyde.

2.Etasje:
Stue, tre soverom og to badrom.

1.Etasje:
Entré, toalettrom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til markterrasse.
Markterrassen ble målt til ca 37 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Trapperom, vaskerom, boder, teknisk rom og trimrom.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 2.Etasje:
Et av soverommene er forstørret.

Kjeller:
Det er etablert kjøkken i det som idag blir benyttet som stue. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.
Tidligere sportsbod er idag innredet som oppholdsrom. Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

- 2013 - huset ferdigstilt, Entreprenørselskapet Stenberg Schulz AS
- 2014 - utvidelse av kjøkken (Drømmekjøkkenet, arbeid utført av byggherre)
- 2014 - etablert hybelkjøkken i kjelleretasje
- 2015 - malt huset utvendig
- 2015 - markise installert
- 2015 - innvendig, tilpasset solskjerming, vinduer (Markisemannen)
- 2019 - tilsyn fra Oslo brann- og redningsetat
- 2020 - slått sammen karnapp i hovedrom i 2. etasje og soverom til ett større soverom, Entreprenørselskapet Stenberg Schulz AS
- 2020 - satt inn dør til loftet, Entreprenørselskapet Stenberg Schulz AS
- 2020 - Nye fronter, håndtak og belysning under overskap på kjøkken (Drømmekjøkkenet)
- 2021 - bygget kjøkkenhage med elementer fra BEDD
- 2022 - El-tilsyn. Ikke noe å påpeke (har dokumentasjon)
- 2023 - ny oppvaskmaskin i kjelleren
- 2019 - festet ledninger for smelting på tak og i takrenner
- 2023 - byttet kloakkpumpe (felles med 13A)
- 2024 - nye aktuatorer og digitale romtermostater i alle rom
- 2024 - installerte ny luft til vann varmpumpe og ny varmtvannsbreder
- 2025 - utbedring av utett vinduskarm på hovedbad ved master bed room i 2. etg
- 2025 - ny oppvaskmaskin kjøkken

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av loftetasjen har skråtak og lav takhøyde.

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)
Halvpert av tomannsbolig over flere plan:	269	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Fredrik Schjold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	54	127		2	682.2 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Irisveien 13 B

Hjemmelshaver

Schjold Fredrik, Schjold Hanne Røvig

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Berg i Nordre Aker bydel i Oslo.

Området består av småhusbebyggelse, eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen er variert og gir et rolig og grønt preg med nærhet til marka.

Det er gode servicetilbud i nabolikområdet, med dagligvareforretninger, barnehager og skoler i gangavstand. Tåsen senter og Ullevål stadion har flere butikker og servicetjenester, og det er kort vei til både Majorstuen som gir et bredere utvalg av handel, restauranter og kulturtilbud.

Offentlig kommunikasjon er godt dekket med Berg T-banestasjon svært nærme. Det er også kort gangavstand til Ullevål stadion T-banestasjon, som gir enda hyppigere avganger. Det er flere bussforbindelser i området, inkludert flybuss.

Rekreasjonsmulighetene er gode med kort vei til Nordmarka og Sognsvann, som byr på tur- og treningsmuligheter året rundt. Om vinteren finnes et godt løypenett for langrenn.

Området har generelt lav trafikkbelastning, og det oppleves som barnevennlig og attraktivt for familier, samtidig som nærheten til sentrum gjør beliggenheten praktisk for ulike aldersgrupper.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Bebyggelsen

Eier opplyser at det er registrert sølvkre i bad (kjeller) og i teknisk bod i kjeller.

Følgende er også opplyst i selgers egenerklæring:

"Innsig i av noe vann i en vinduskarm på badet ved master bed room under meget spesielt vær med mye regn og vind mot nordveggen høsten 2024. Utbedret våren 2025 av entreprenørselskapet som har bygget huset. Ikke observert vann etter dette."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	30.09.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet 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/QJ6670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250131	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Røvig Schjold	Fredrik Schjold
Gateadresse	
Irisveien 13B	
Poststed	Postnr
OSLO	0870
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	21534109

Document reference: 1007250131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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, tømmerarbeid 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

Document reference: 1007250131

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Multiconsult har monterert en vibrasjonsmåler på tomten ifm. ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven. Det er også gjennomført befaringsmann for å sjekke om arbeidet har påvirket bygningen. Ingen skader ble funnet.
--
- 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: 1007250131

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: 1007250131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Røvig Schjold	d8bd3ae2d8284788021a a2f7e5467bfced1ed450	20.09.2025 13:15:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Schjold	03aecda46e78f506db2e 654e6eede9df6532a9bd	22.09.2025 12:30:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250131

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Irisveien 13B - Nabolaget Berg - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Berg	5 min
Linje FB3, 23, 24	0.4 km
Berg	6 min
Linje 5	0.5 km
John Colletts plass i Niels Henrik Abe...19 min	
Linje 17, 18	1.7 km
Nydalen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	6 min
419 elever, 21 klasser	0.5 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	8 min
655 elever, 28 klasser	0.7 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	15 min
363 elever, 21 klasser	1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	12 min
510 elever, 35 klasser	1.1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	17 min
30 elever, 28 klasser	1.5 km
Nydalen videregående skole	14 min
960 elever	1.2 km
Blindern videregående skole	16 min
810 elever, 24 klasser	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

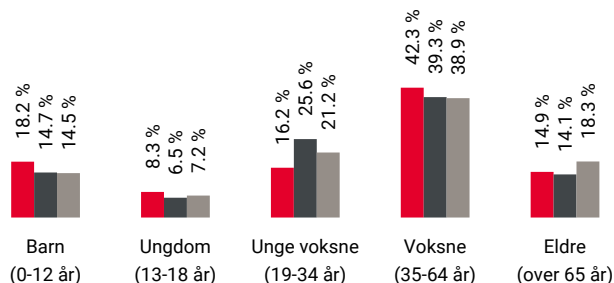
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berg	1 117	489
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergtunet barnehage (0-5 år)	7 min
110 barn	0.6 km
Berg Gård barnehage (1-5 år)	7 min
16 barn	0.6 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år)	8 min
27 barn	0.7 km




Dagligvare


Coop Prix Tåsen	3 min
Spar Tåsen	7 min
Post i butikk	0.5 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. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Sykkel

 Gateparkering
Lett 91/100

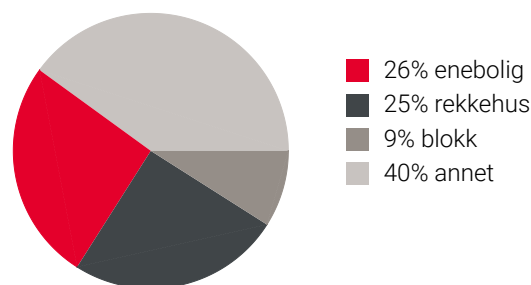
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

-  Berg skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Tåsen skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr. 7 min 
-  SATS Ullevaal Stadion 11 min 

Boligmasse



«Nært byen og marka på en gang!»

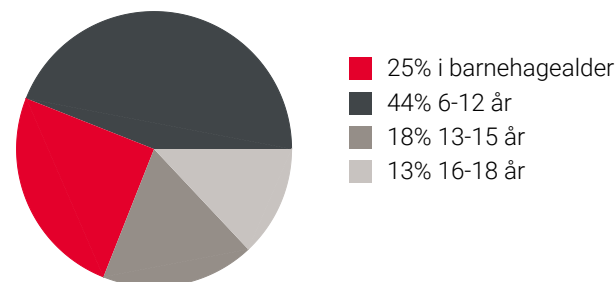
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tåsen Nærcenter 7 min 
-  Apotek 1 Tåsen Senter 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

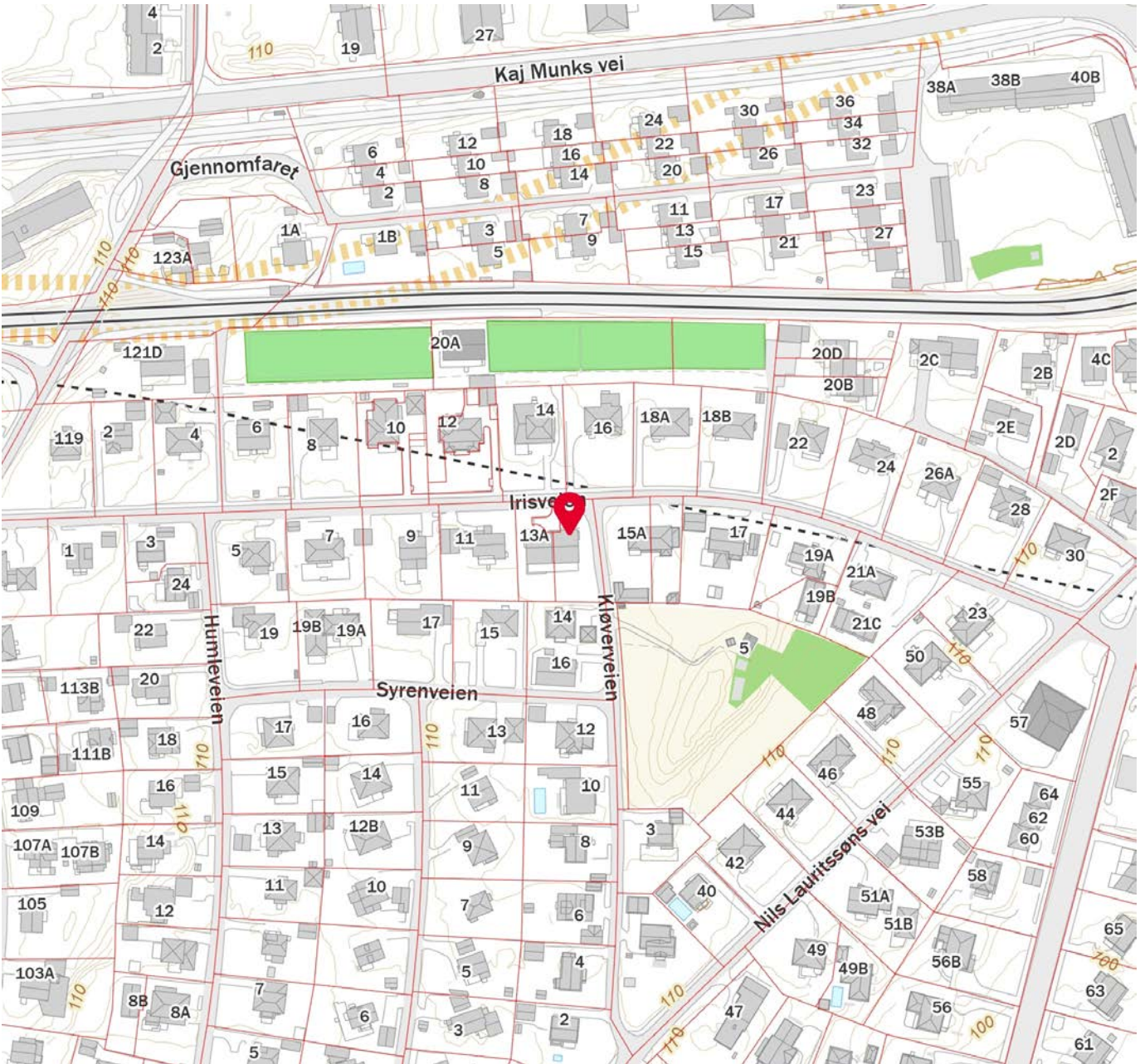
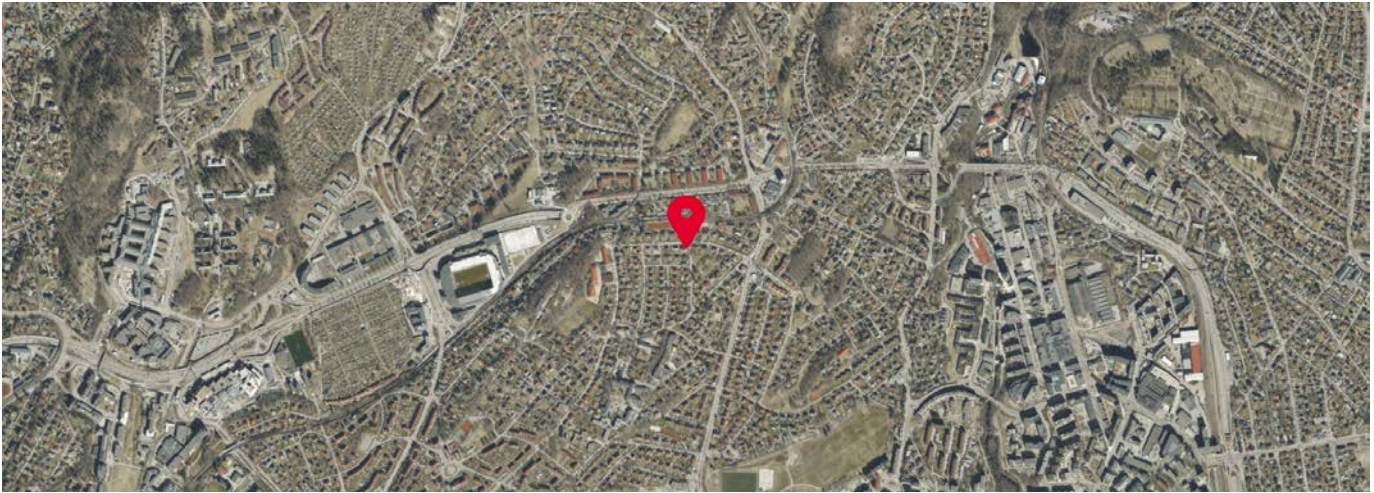


0% 47%

-  Berg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saksnr. 201200188	Prosjektnr.
--------------------------------	-------------

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	54	127		1-2			OSLO KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Irisveien 13				0870	OSLO	

Foretak	
Foretakets navn BRØDRENE JACOBSEN AUT RØRLEGGEBEDRIFT AS	Organisasjonsnr. 967866032

Ansvarsrett gitt dato 07.08.12	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
-----------------------------------	---

Ansvarsområde	
Hentet fra søknad om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde Innvendige og utvendig rørinstallasjon

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse
<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system.	
<input type="checkbox"/> Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK	
<input type="checkbox"/> Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK	
<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.	

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato 22.11.2013	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver OLE-PETTER JACOBSEN

Kommunens saksnr. 201200188	Prosjektnr.
--------------------------------	-------------



Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	54	127					OSLO KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Irisveien 13				0870	OSLO	

Foretak	
Foretakets navn BYGG OG ENTREPRENØR MAGNE STENBERG AS	Organisasjonsnr. 944223134

Ansvarsrett gitt dato	07.08.2012	Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
--------------------------	------------	---	--	------------------------------

Ansvarsområde	
Hentet fra søknad om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde Utf av bygning, anlegg og konstruksjoner. Utf av tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner.

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
<input type="checkbox"/>	Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system.	
<input type="checkbox"/>	Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK
<input type="checkbox"/>	Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK
<input checked="" type="checkbox"/>	Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato 9/10-13	Foretakets underskrift <i>Øistein Lysenstøen</i>	Gjentas med blokkbokstaver ØISTEIN LYSENSTØEN



Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saksnr. 201200188	Prosjektnr.
--------------------------------	-------------

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	54	127			Tomannsbolig		Oslo
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Irisvn. 13				0870	Oslo	

Foretak	
Foretakets navn Oslo oppmåling AS	Organisasjonsnr. 972419761

Ansvarsrett gitt dato	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
-----------------------	--	--	------------------------------

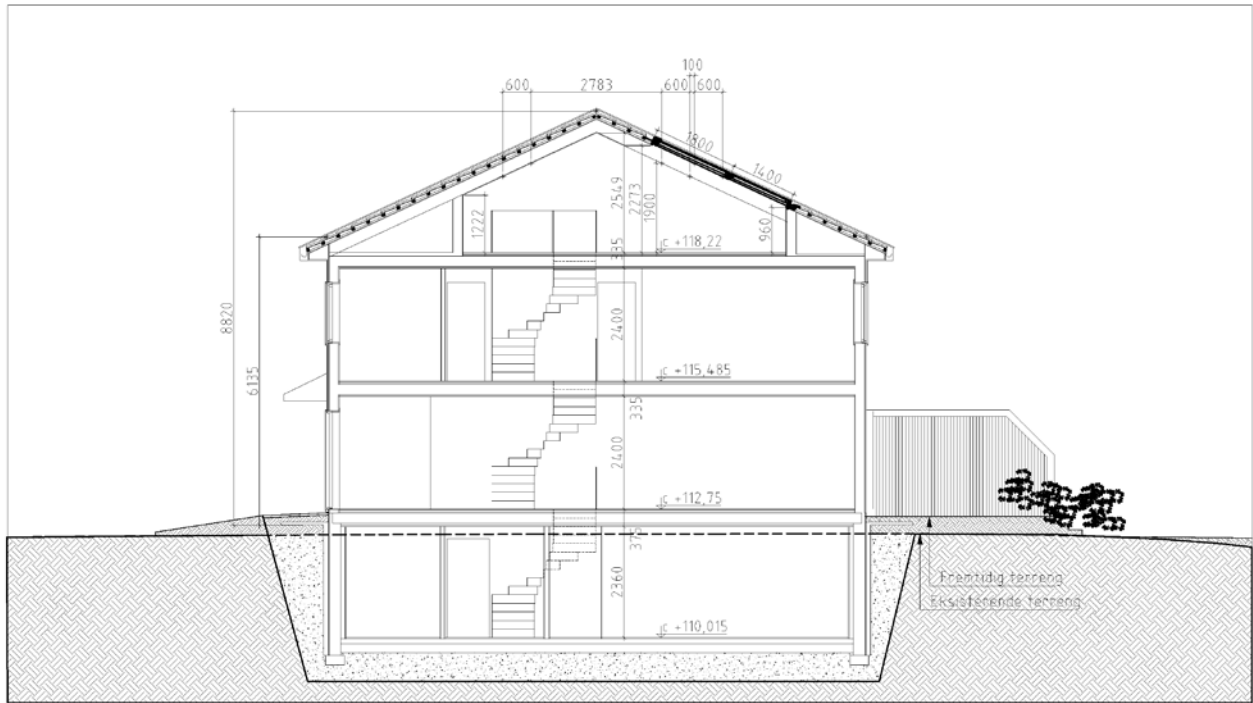
Ansvarsområde	
Hentet fra søknad om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde Påvisning av hushjørner i hht. prosjektering + utgangshøyde.

Ansvarlig for prosjektering:			
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:			
<input type="checkbox"/> Rammelåttelse	<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse	<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest

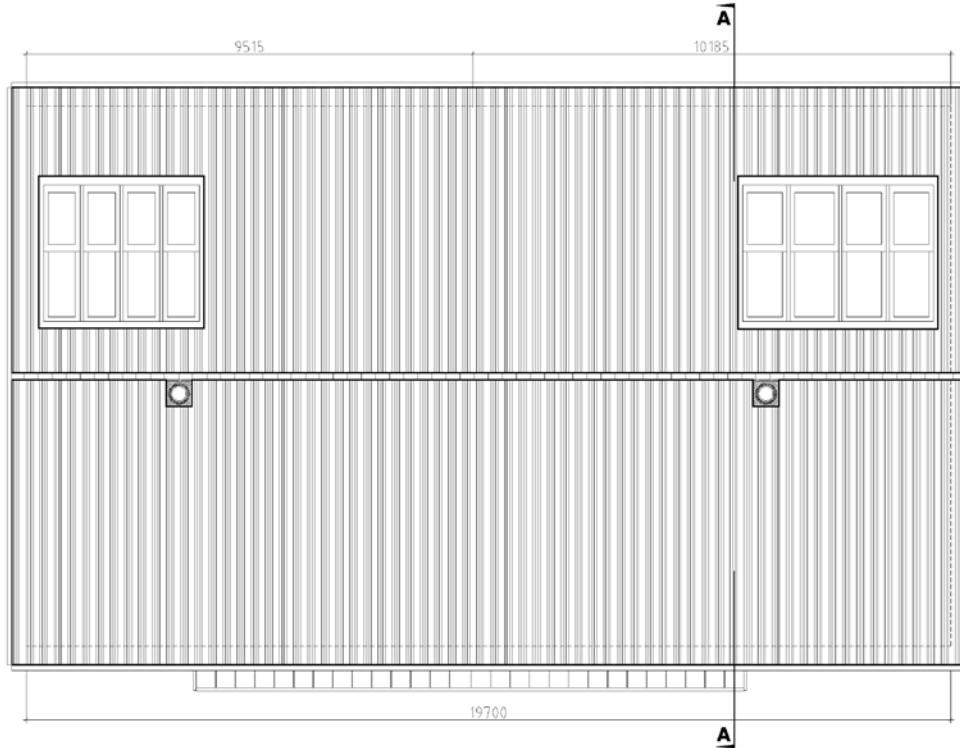
Ansvarlig for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
<input checked="" type="checkbox"/> Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system.	
<input type="checkbox"/> Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK	
<input type="checkbox"/> Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK	
<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.	

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato 29/1-13	Foretakets underskrift <i>Sigmund Wergeland</i>	Gjentas med blokkbokstaver Sigmund Wergeland



snitt A-A



plan tak

SOM BYGGET

Revisjon omfattar
 Tiltakshaver
 Tittel **BREIVIK ANNE SØLVBERG / BREIVIK STIAN**
TOMANNSBOLIG
 Eiendom
 GNR: 0054 BNR: 0107 FNR: 0 SNR: 0
 Byggetid
 ADRESSE: IRISVEIEN 13, 0853 OSLO
 Tegninger
 omfattar
PLAN AV TAK og
SNITT A-A

ARK JENØ K A BENE
 GABELS GATE, 19, 0272 OSLO Tlf mobil: 908 98 149 E-POST: jkabene@gmail.no

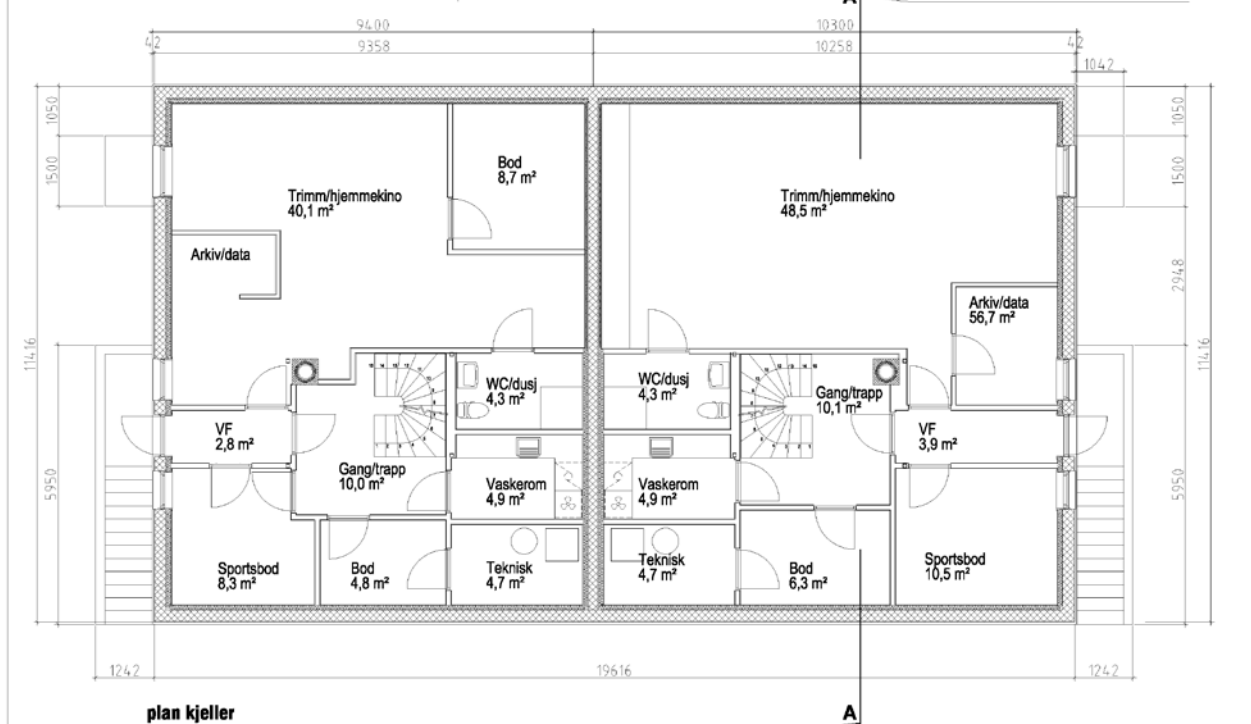
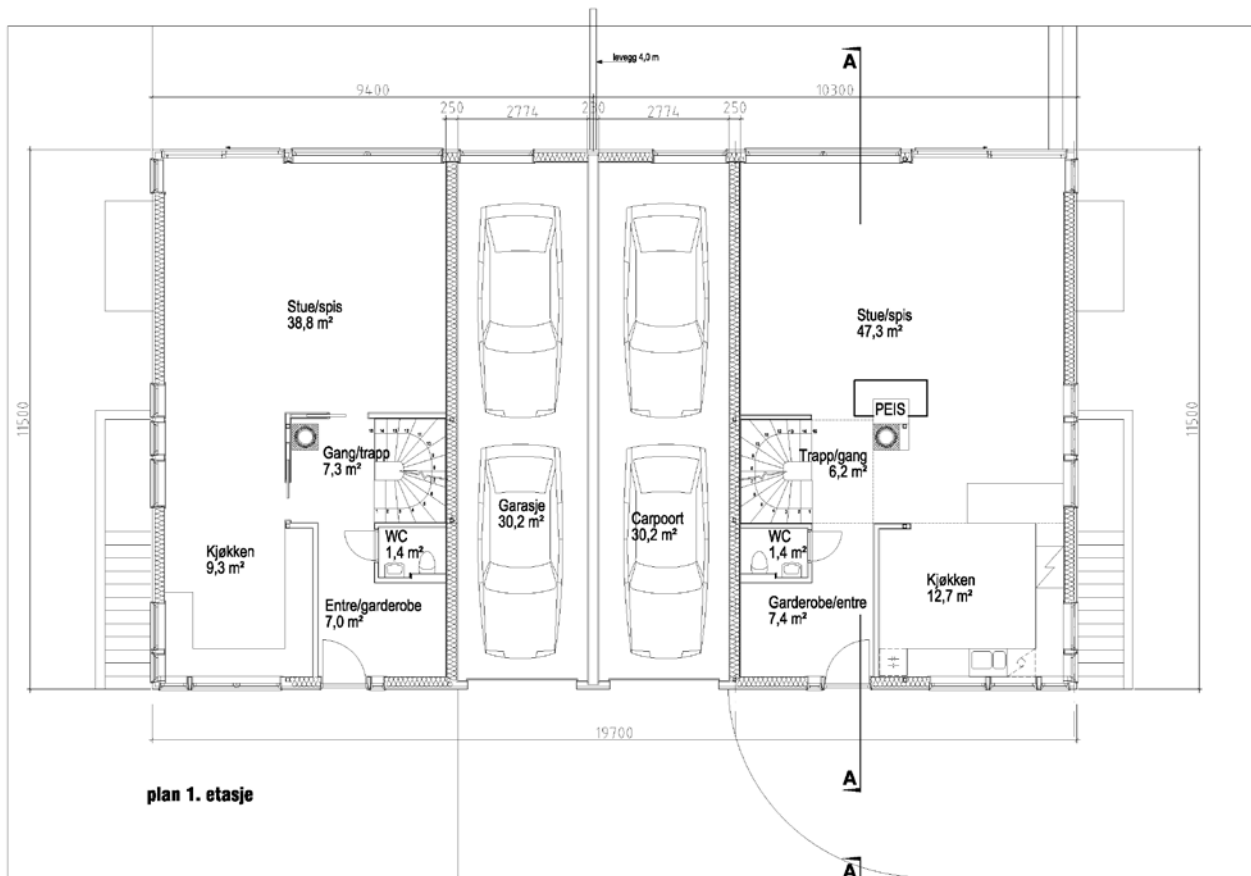
A | 08.09.13 | JKABene
 REV. Date Sign.

Tegnt: 05.05.2012 JKA Bene
 FR: 04.12.1982ENGLeg

Jobb nr:
 MÅK: 1:100

FAG: **A** TEKNISGRUPP: INDEX
A 1103 A

Vedlegg nr: E-03
 ORG NR: 970013261



SOM BYGGET

Revisjon omfatter:
 Tiltaleshaver: **BREIVIK ANNE SØLVBERG / BREIVIK STIAN**
 Tittel: **TOMANNSBOLIG**
 Eiendom: **DNR: 2054 SNR: 3107 FNRL: 0 SNRL: 0**
 Byggetid: **ADRESSE: IRISVEIEN 13, 0853 OSLO**
 Tegninger: **PLAN AV KJELLER ETASJE og PLAN AV 1. ETASJE**

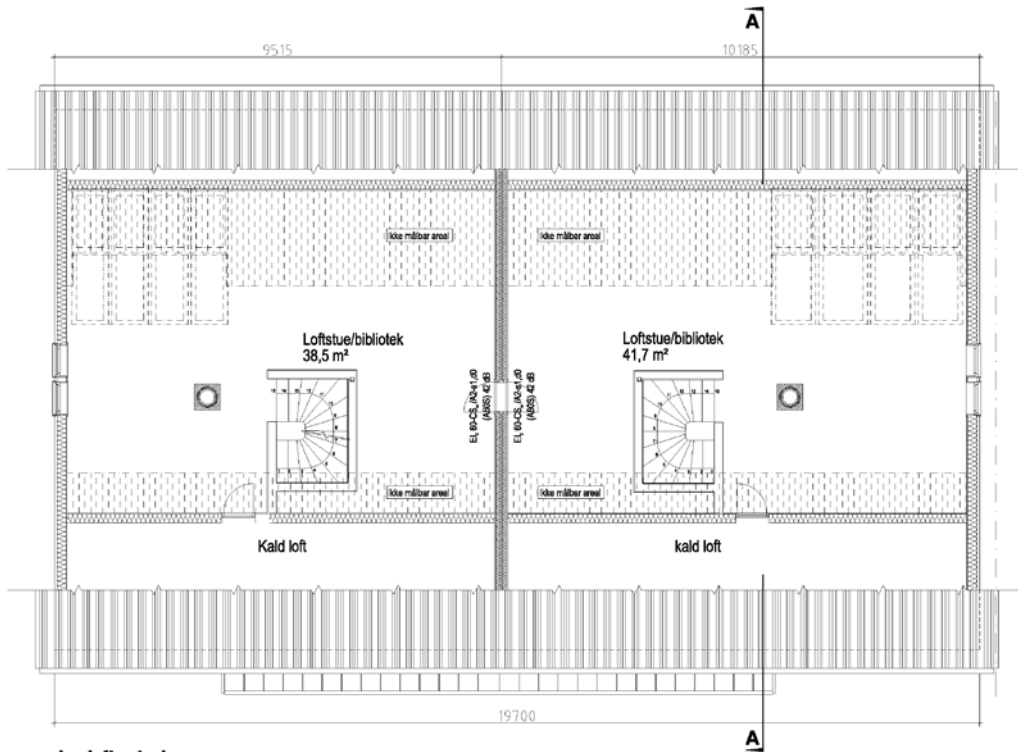
A 08.09.13 JKABene

REV: _____ Date: _____ Sign: _____
 Tegnt: 05.05.2012 JKA Bene
 FR: 01.12.1985/ENK/leg
 Jobb nr: _____
 MÅST: **1:100**
 FAG: _____ TEKNISKSJYR: _____ INDEX: _____

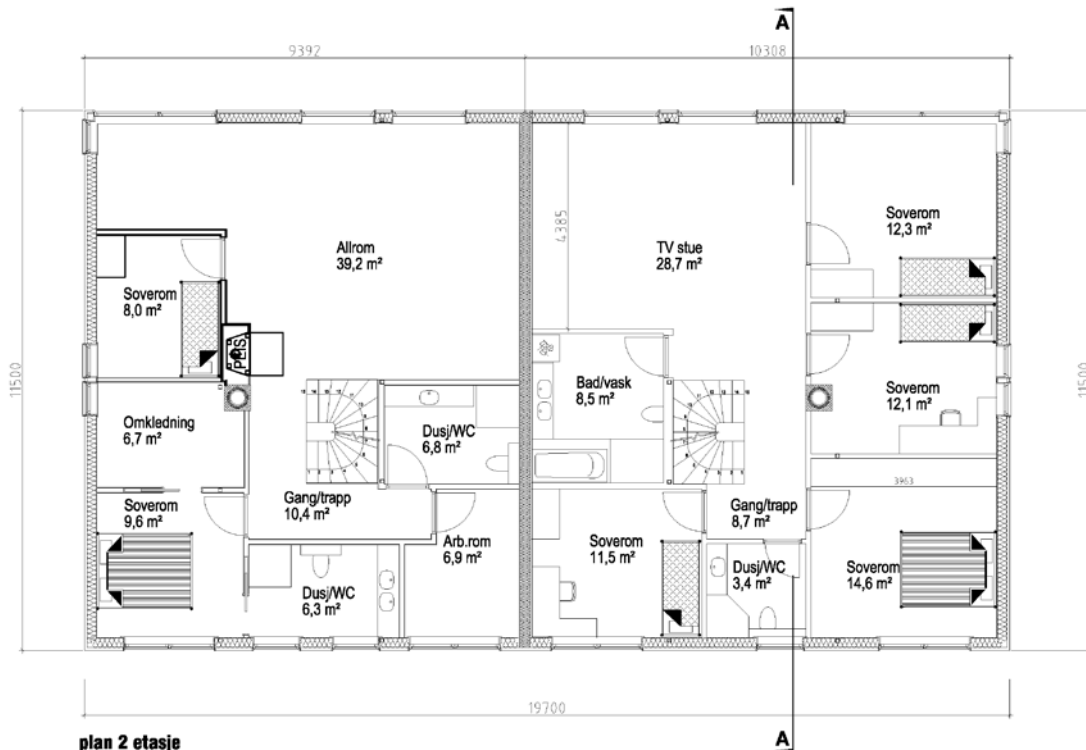
ARK JENØ K A BENE

A 1101 A
Vedlegg nr: E-01

GABELS GATE, 19, 0272 OSLO Tlf mobil: 908 98 149 E-POST: jkabene@gmail.no ORG NR: 970013261



plan lofts etasje



plan 2 etasje

SOM BYGGET

Revisjon omfatter

Tilakshever
Titel **BREIVIK ANNE SØLVBERG / BREIVIK STIAN
TOMANNSBOLIG**

Eiendom GNRL: 10554 BNR: 0107 FNR: 0 SNR: 0
Byggetid ADRESSE: IRISVEIEN 13, 0853 OSLO

Tegninger
omfatter **PLAN AV 2. ETASE og
PAN AV LOFTS ETASE**

ARK JENØ K A BENE

GABELS GATE, 19, 0272 OSLO Tlf mobil: 908 99 149 E-POST: jkabene@gmail.no

A | 08.09.13 | JKABene

REV. Dato: Sign:

Tegn: 05.05.2012 JKA Bene

PR: 0-2-3-4-5-6-7-8-9

Job nr:

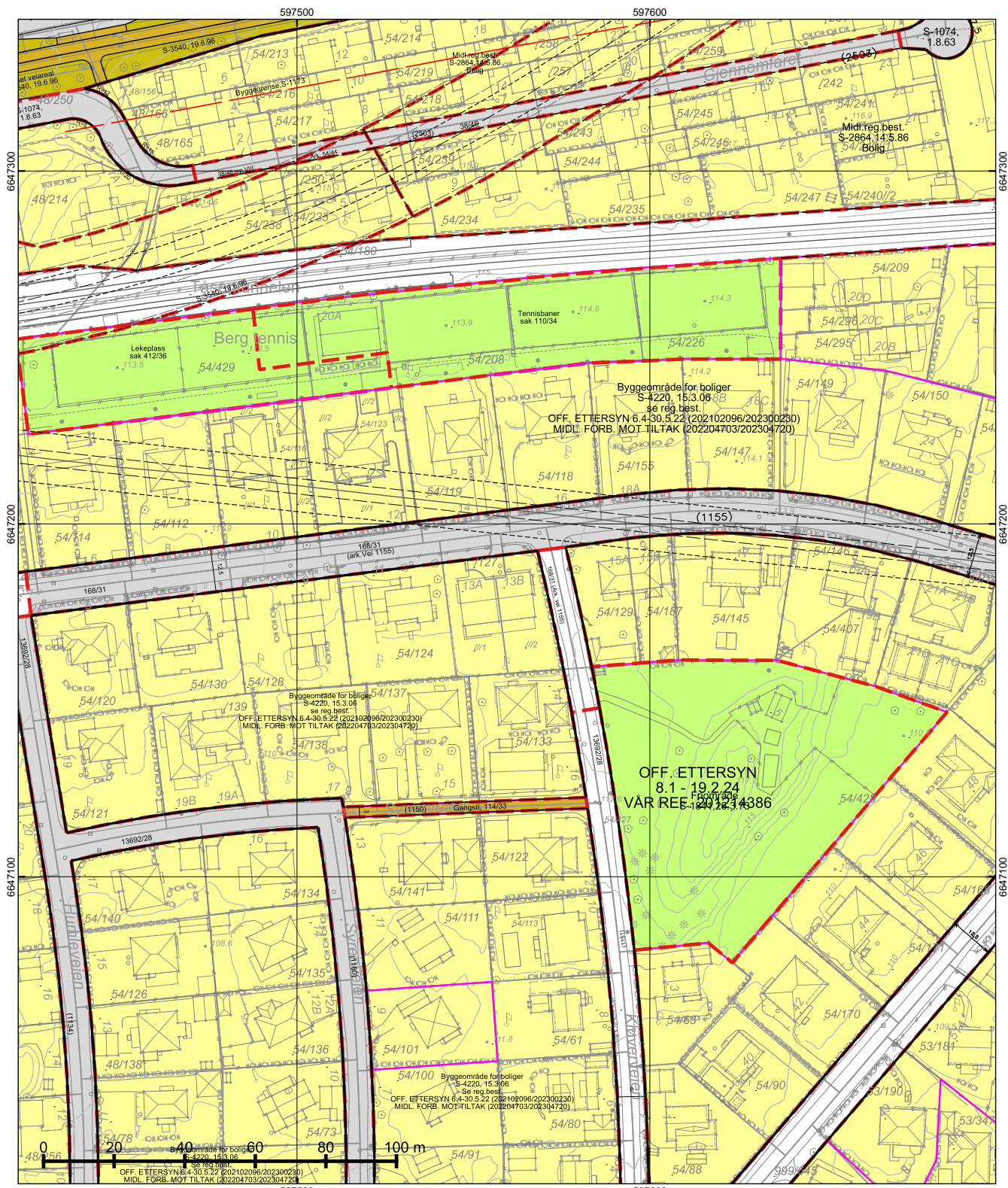
MA: **1:100**

FAG: **TEGNINGSNR INDEX**

A 1102 A

Vedlegg nr: E-02

ORG NR: 970013261



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

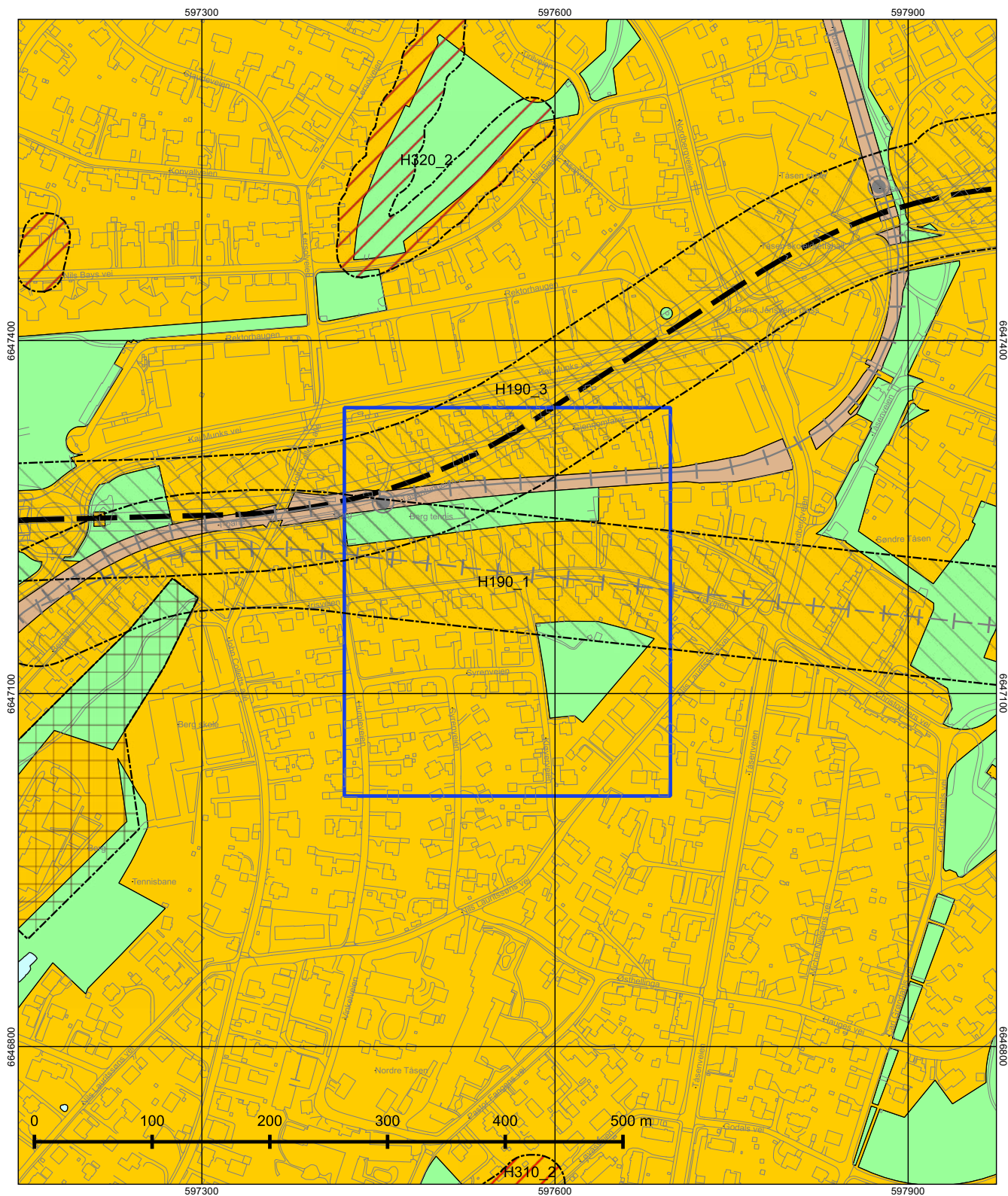
PlottID/Best.nr: 147482/ 86519367	Deres ref.:
Adresse: Irisveien 13	Kommentar:
Gnr/Bnr: 54/127	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Feltinndeling
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 17.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147482/86519367

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Huser
IRISVEIEN 13B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519367
8760272

Vår ref (Saksnr):

Dato: 17.09.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.54 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20250917 for IRISVEIEN 13B.

GNR. 54 BNR. 127

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.04.2013.

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

1287.7 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

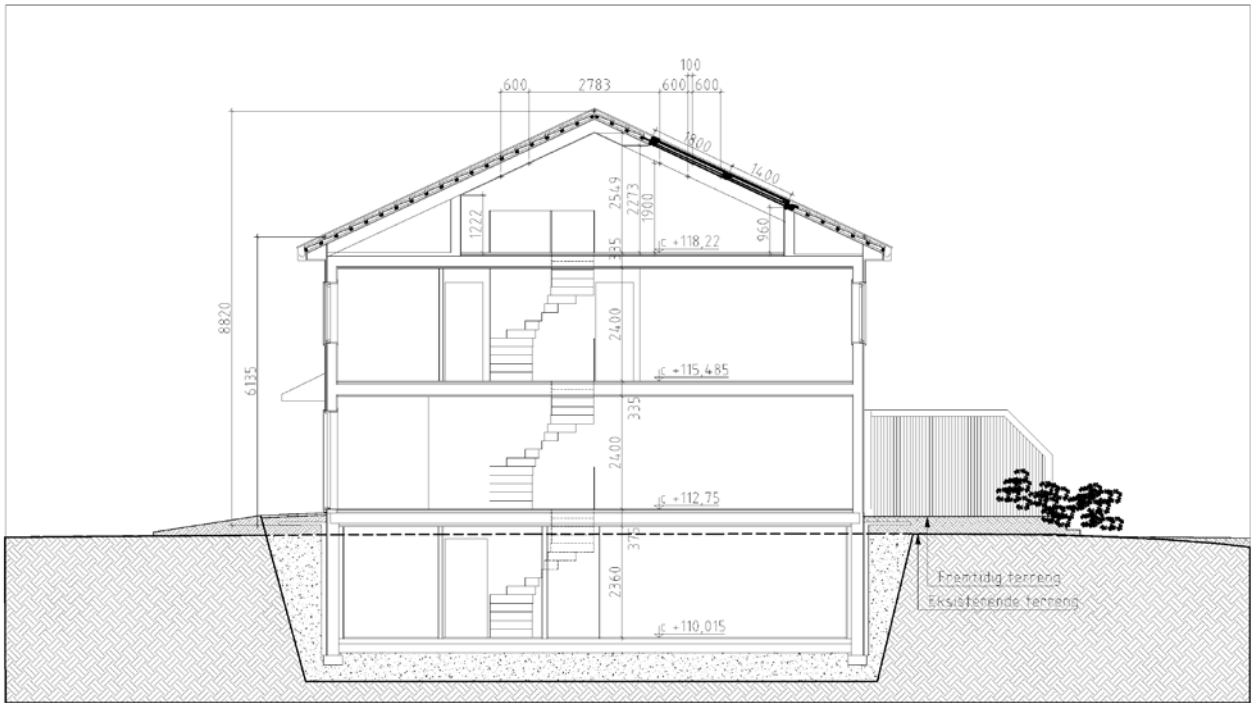


Plan- og bygningsetaten

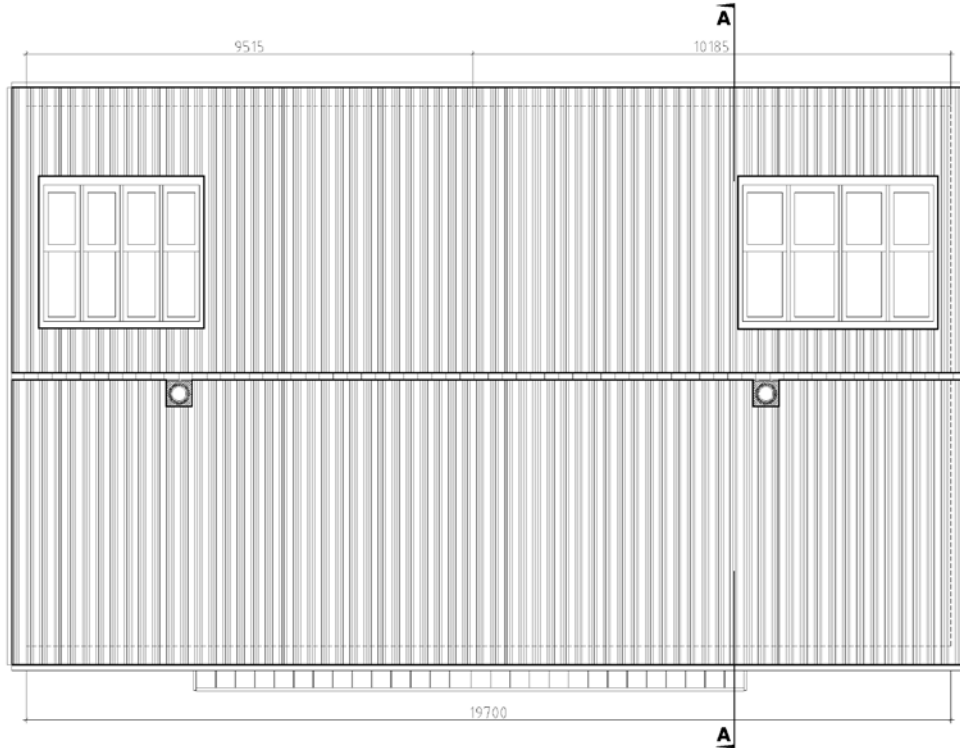
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



snitt A-A



plan tak

SOM BYGGET

Revisjon omfatter
 Tiltakshaver
 Tittel **BREIVIK ANNE SØLVBERG / BREIVIK STIAN**
TOMANNSBOLIG
 Eiendom
 GNR: 0054 BNRL: 0107 FNR: 0 SNRL: 0
 Byggetid
 Adresse IRISVEIEN 13, 0853 OSLO
 Tegninger
 omfatter **PLAN AV TAK og**
SNITT A-A

ARK JENØ K A BENE
 GABELS GATE, 19, 0272 OSLO Tlf mobil: 908 98 149 E-POST: jkabene@gmail.no

A | 08.09.13 | JKABene
 REV. | Date | Sign.

Tegnt: 05.05.2012 | JKA Bene
 FR: 0.12.10.10.10.10

Jobb nr:
 MÅST: **1:100**

FAG: **A 1103 A**
 TEKNISKSJYR INDEX

Vedlegg nr: E-03

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601443265
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823
 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 270374
 Navn BREVIK ANNE SØLVBERG
 120175 BREVIK STIAN SØLVBERG

Bruksenhet H0101
 Adresse JUTULVEIEN 38, 0853 OSLO
 H0101 JUTULVEIEN 38, 0853 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301
 Gnr 54
 Bnr 127

Nye seksjoner

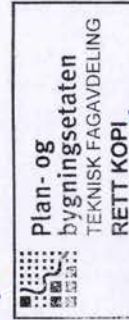
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	54	127	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	54	127	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

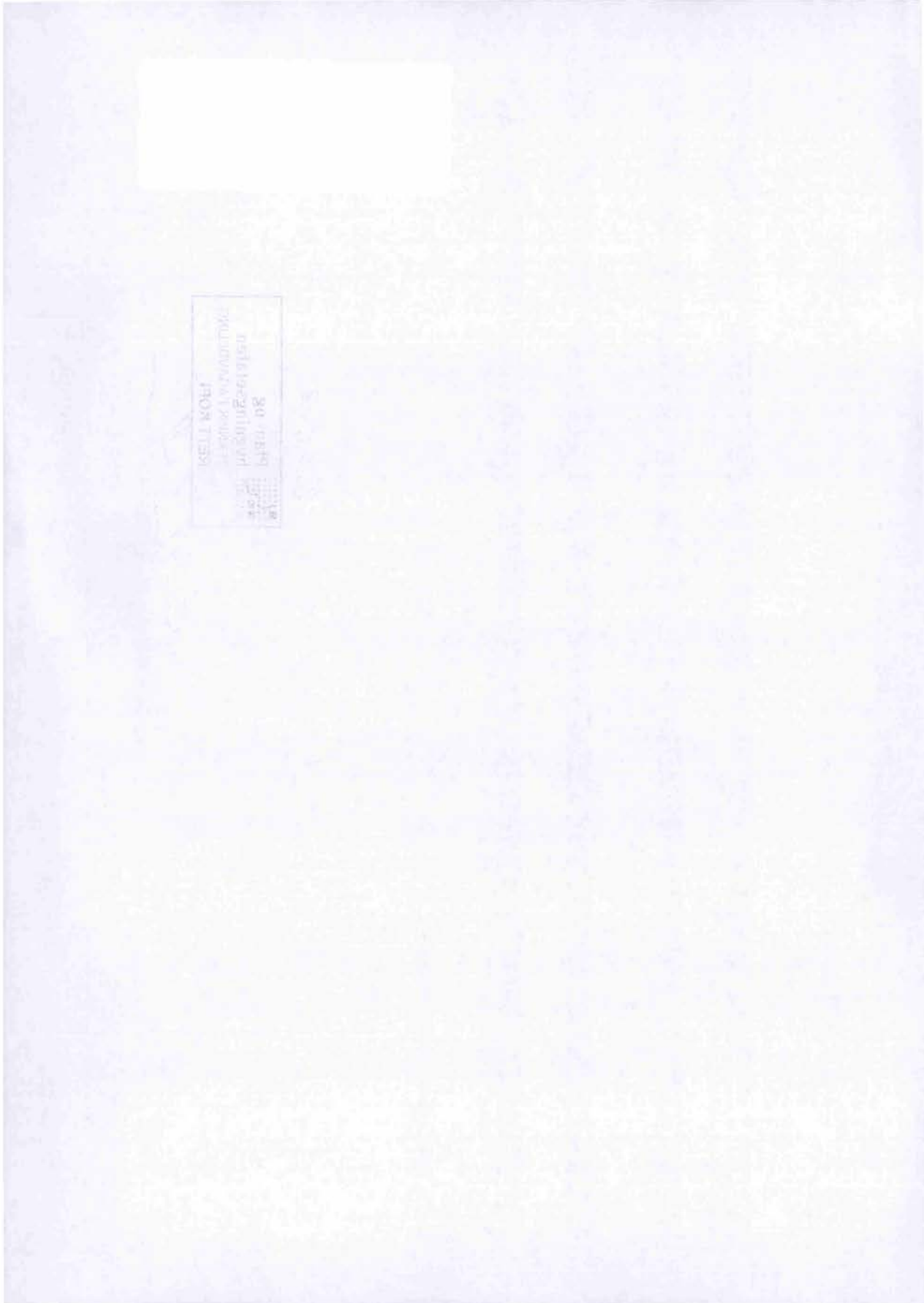


Doknr: 309972 Tinglyst: 18.04.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

16.01.13



[Handwritten signature]



Begjæring om ¹⁾ oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Plan- og bygningsetaten
 Org.nr. 971 040 823
 AS
 Plan- og bygningsetaten
 -TEKNISK FAGAVDELING

Stempel for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	54	127		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	ideell andel 3)
270374	Breivik, Anne Sølvsberg	1/2
120175	Breivik, Stian Sølvsberg	1/2

RETT KOPPI

Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING

13.12.12
 Håvard Håvam

* Rettet etter avtale med Arne Krokkeide
 13.12.12
 Arne Krokkeide

3. Begjæring

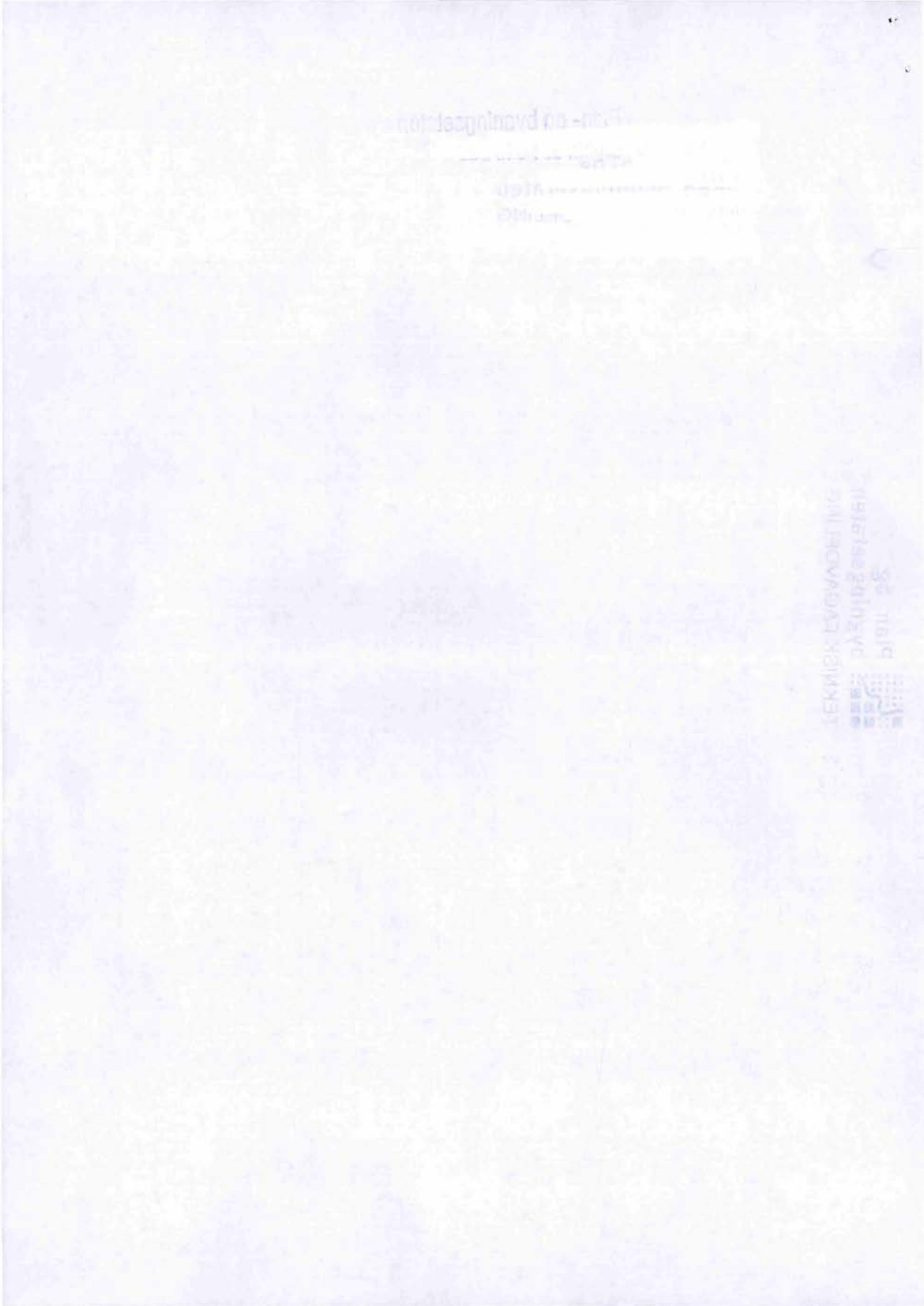
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	GB	13				25				37				49			
2	B	1	GB	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				2	= nevner:				2										

4. Supplerende tekst 7)


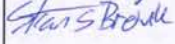
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 21.06.12
 Rekvirentens underskrift: Anne Sølvsberg Breivik / Stian Breivik

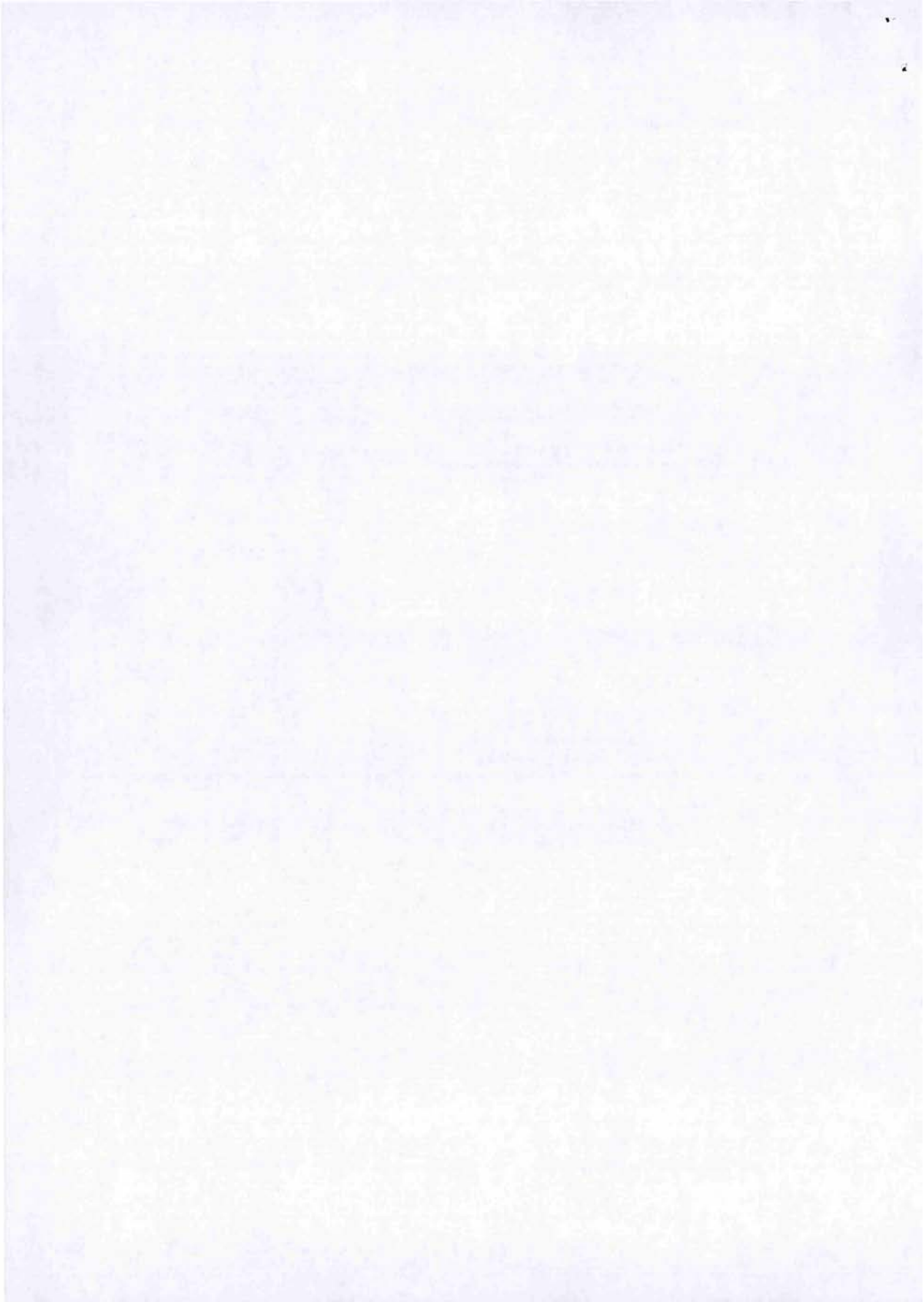


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra partene ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Gran, 21.06.12	  Anne Sølvsberg Breivik Stian Breivik	

Dato	Rekvirentens underskrift



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
54	127		1-2	OSLO
Dato		Stempel og underskrift		
14.12.12		  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

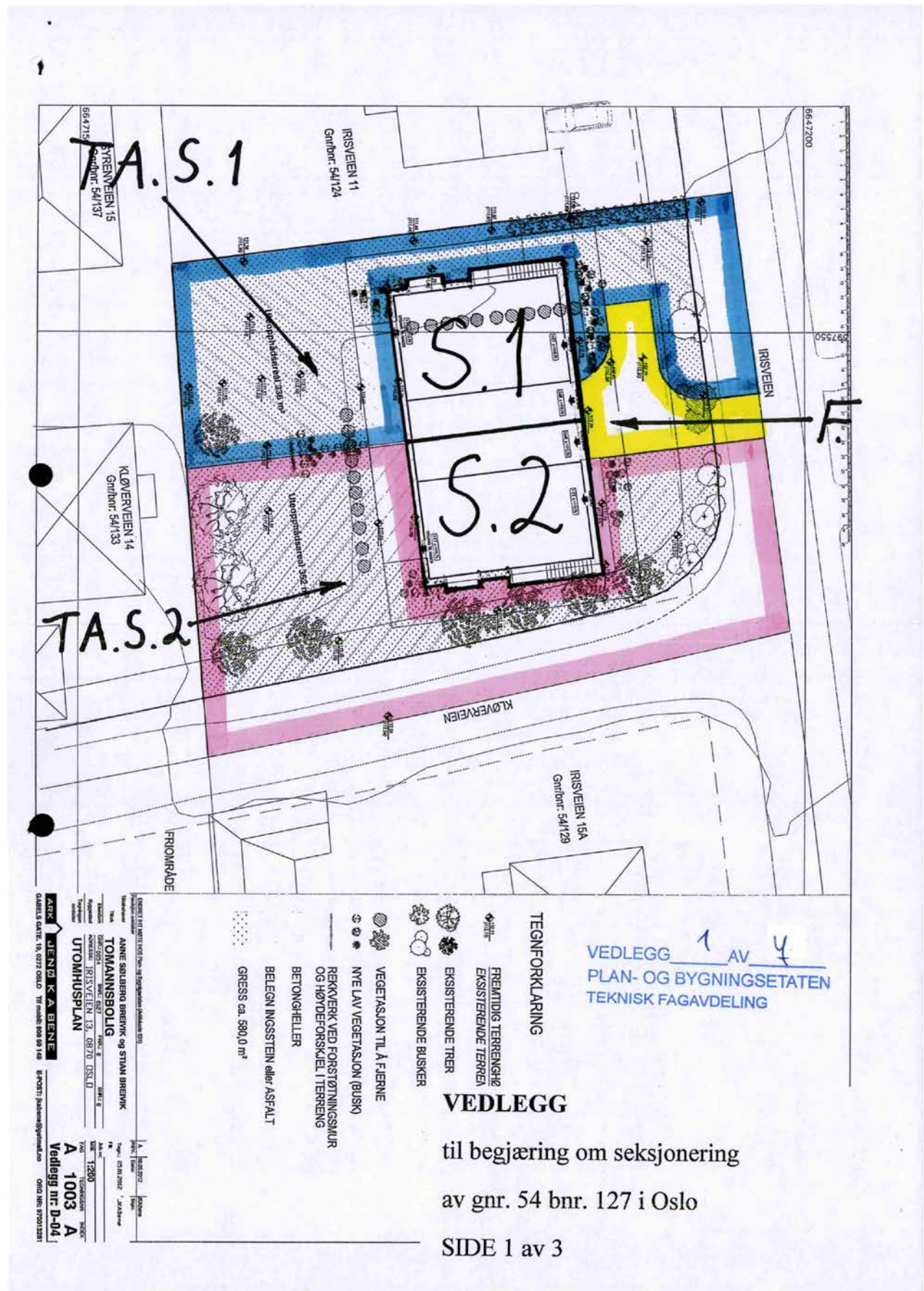
Noter:

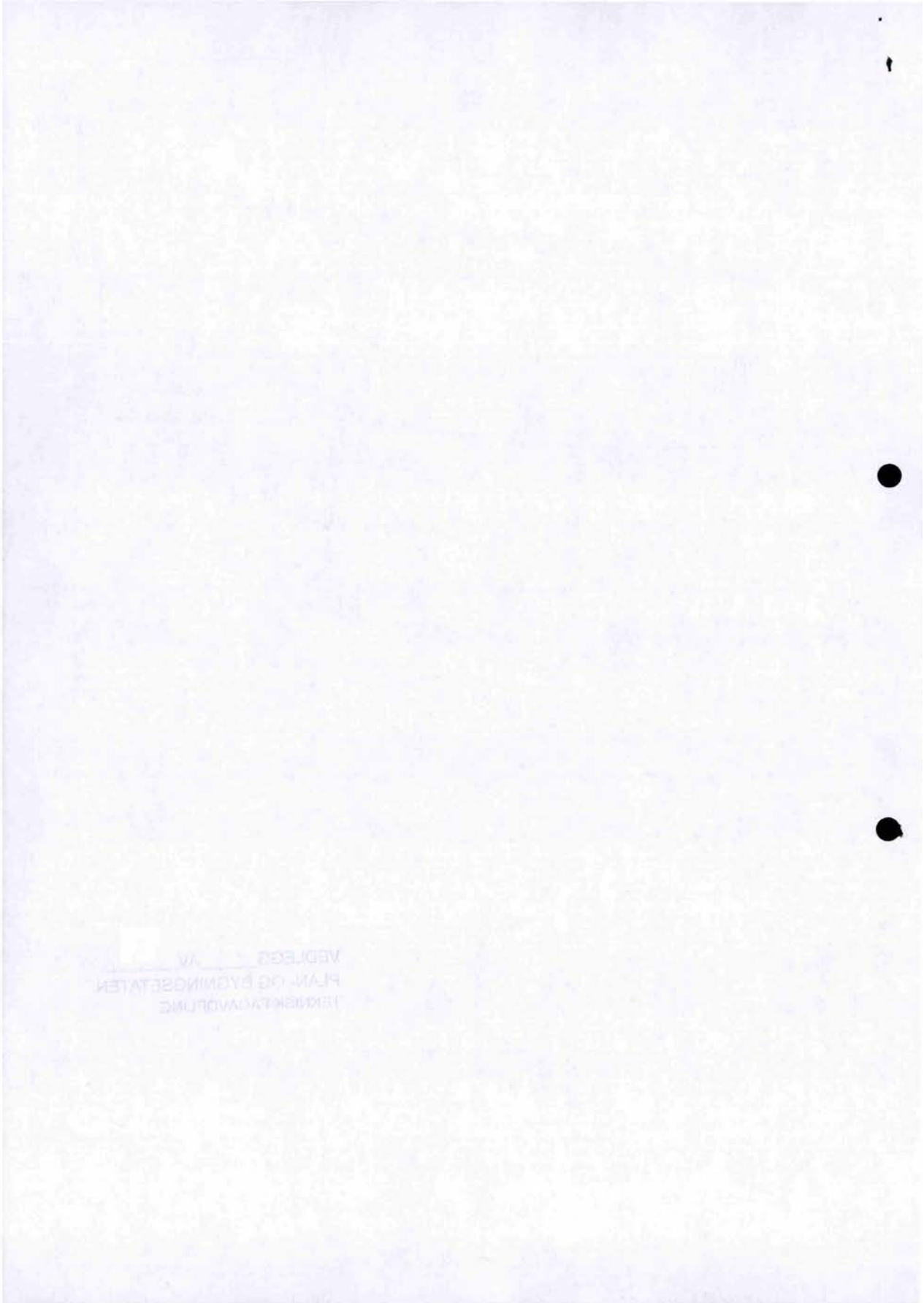
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rokvirentens underskrift
------	--------------------------







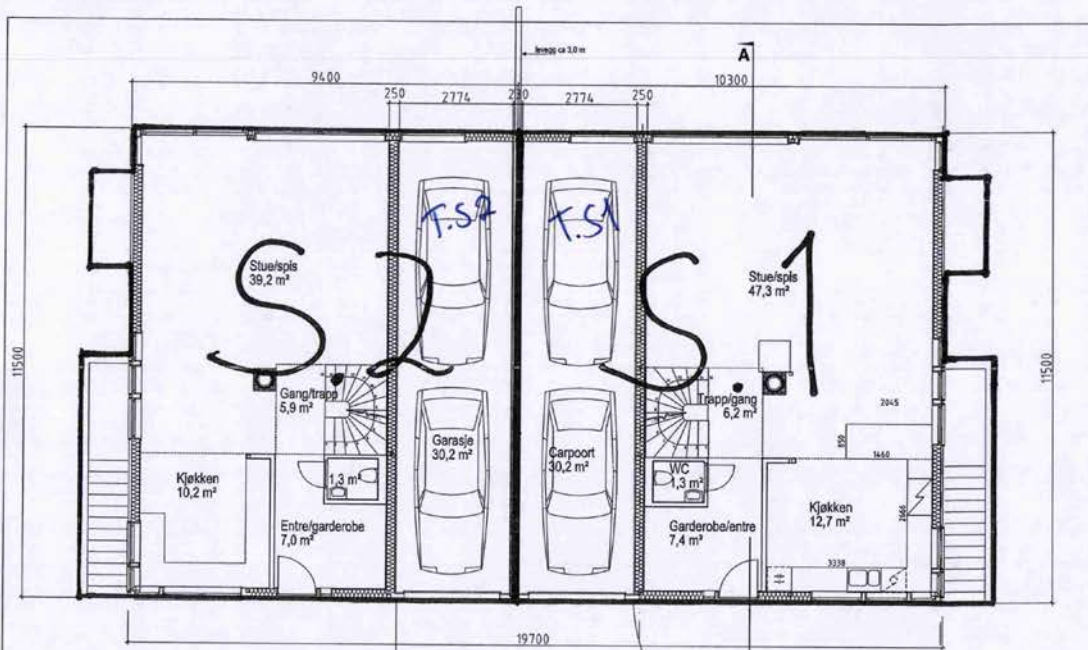
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

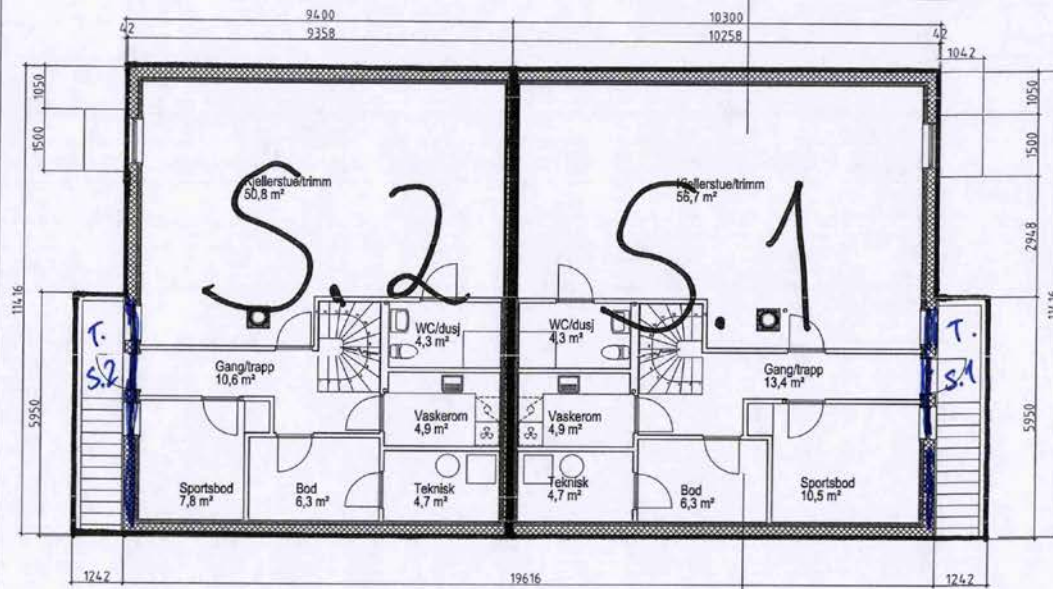
Gnr.: 54 Bnr.: 127
 Adr.: Irisveien 13
 Saksnr.: 201214195-8 25.03.2013

Målestokk: 1:300





plan 1. etasje



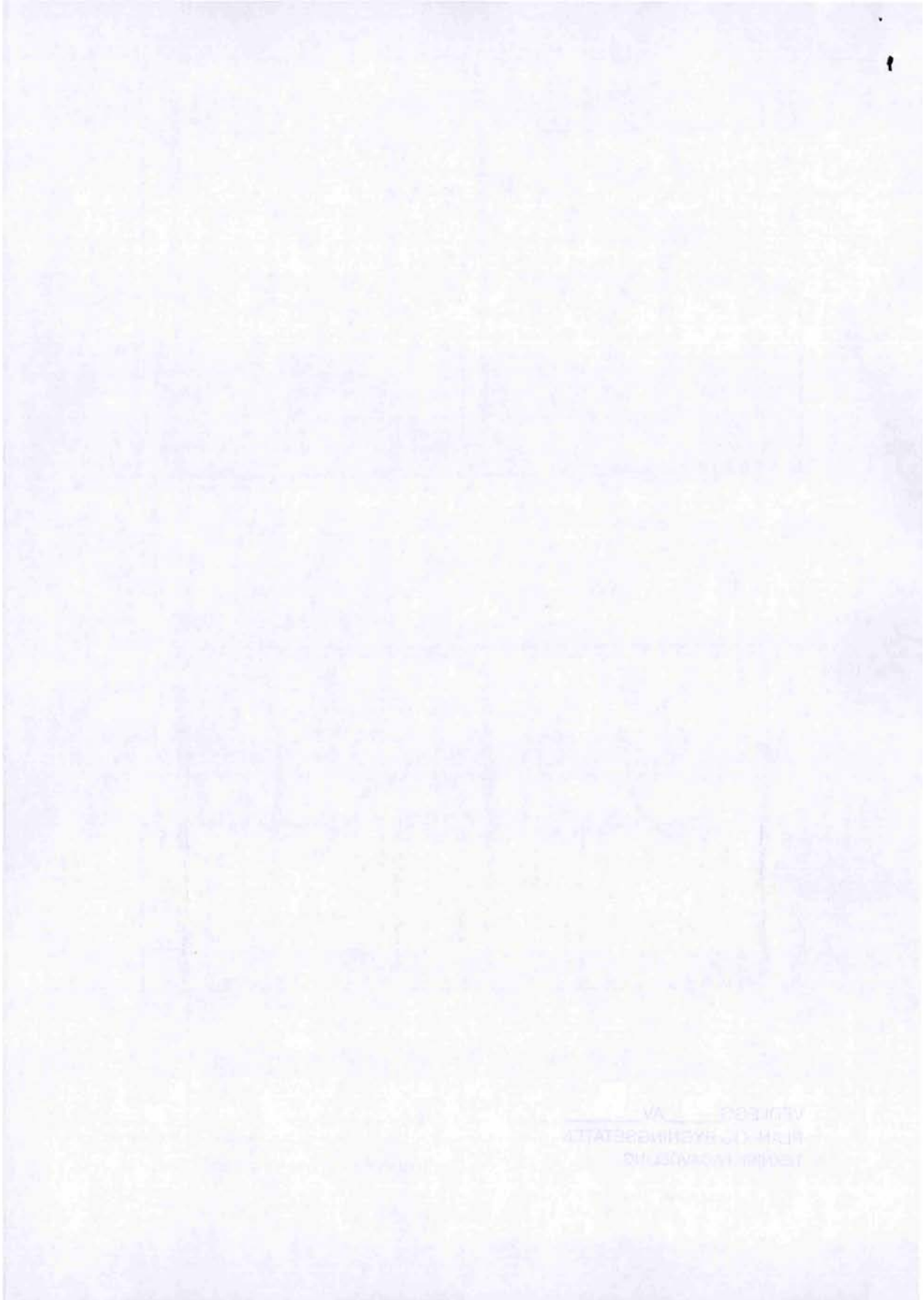
plan kjeller

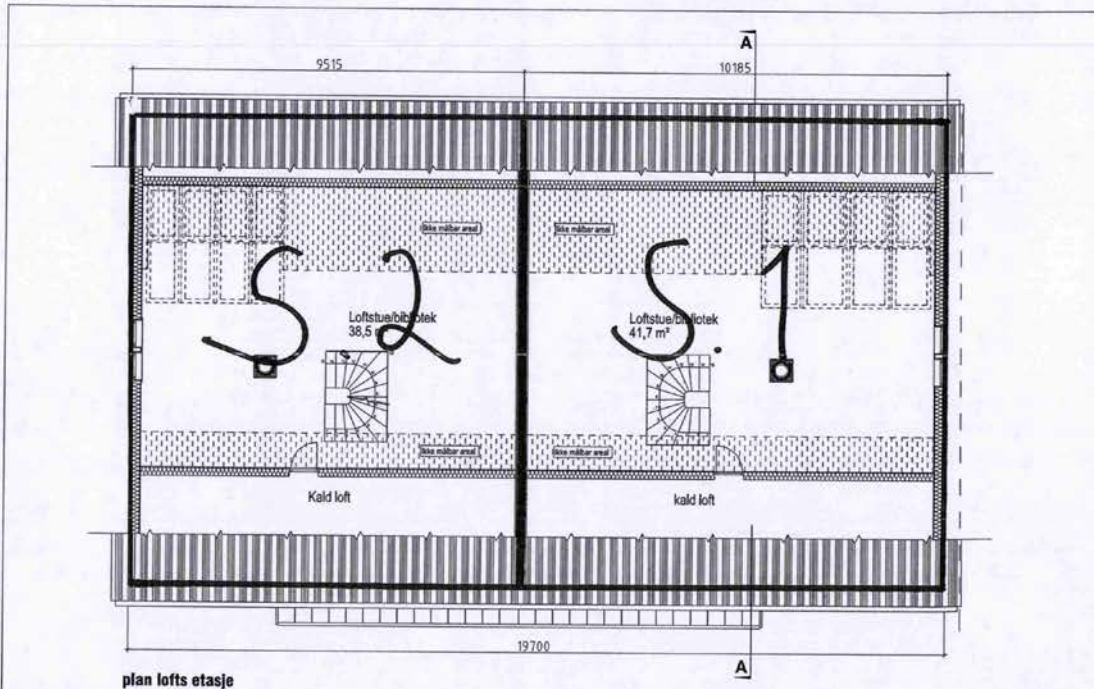
VEDLEGG 3 AV 4
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG

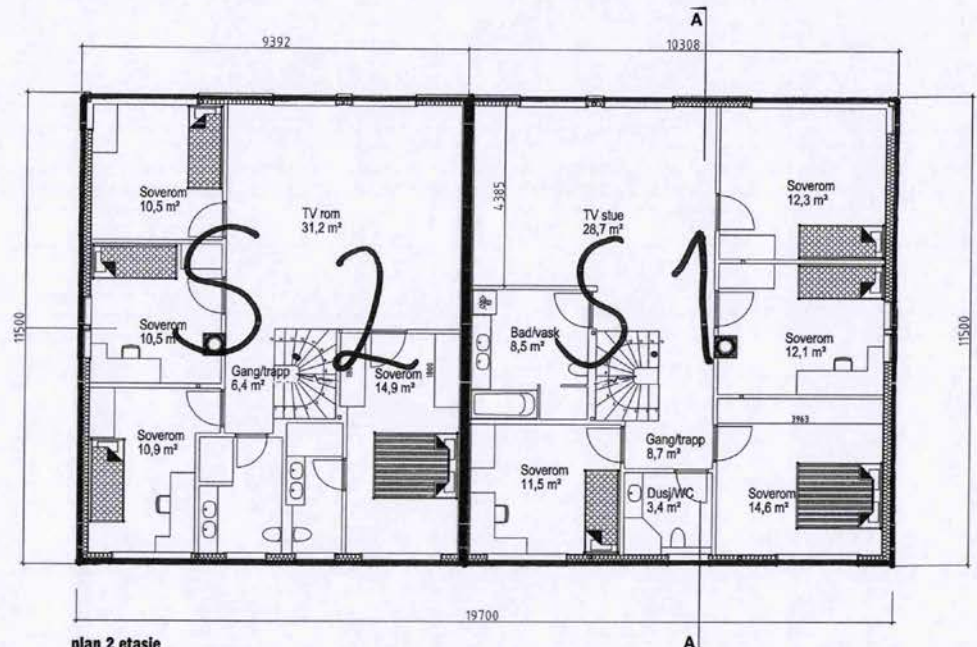
til begjæring om seksjonering
 av gnr. 54 bnr. 127 i Osio

SIDE 2 av 3





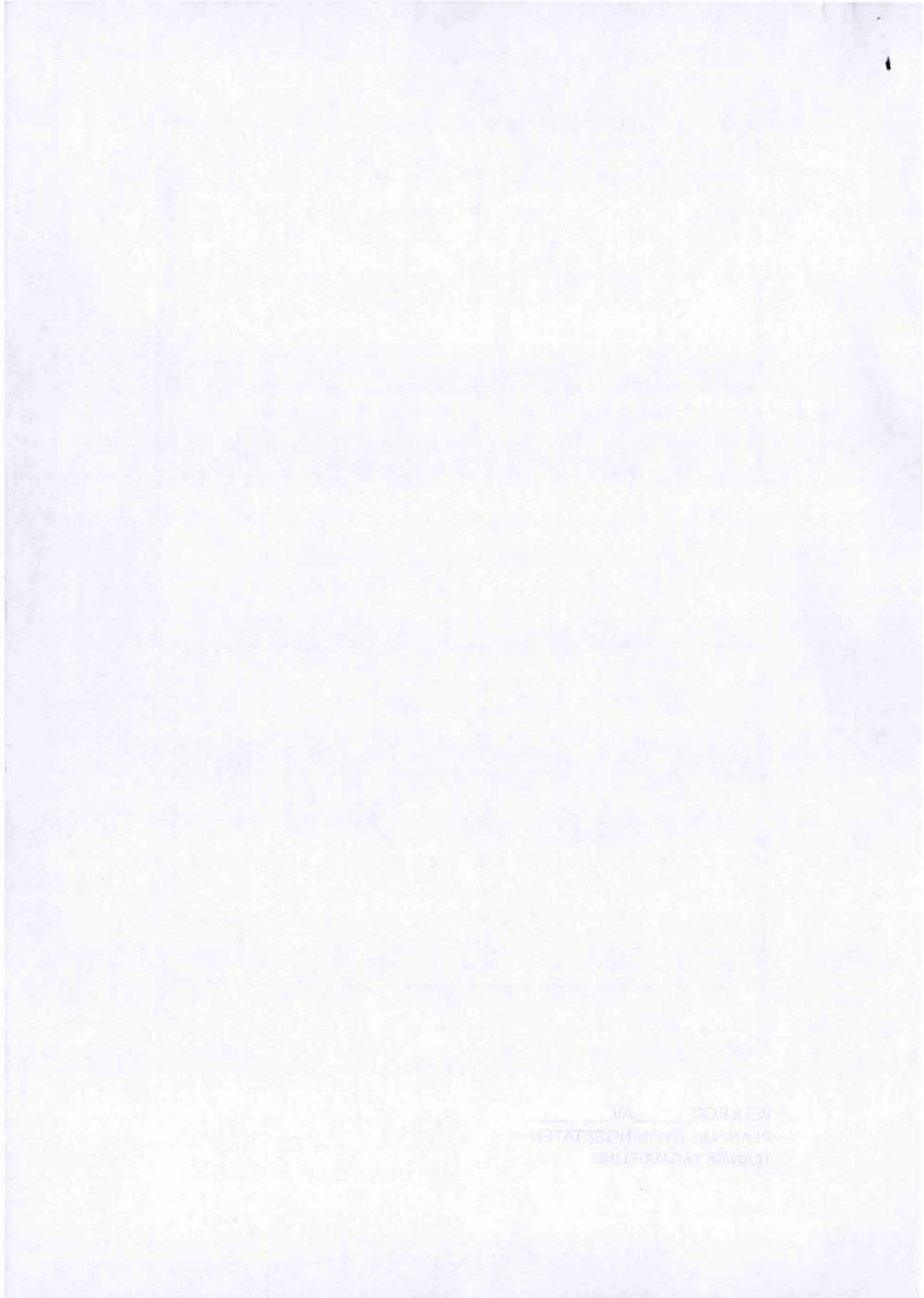
plan lofts etasje



plan 2 etasje

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG
til begjæring om seksjonering
av gnr. 54 bnr. 127 i Oslo
SIDE 3 av 3



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-54/127	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Irisveien 13B 0870 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Brevik Stian Sølvsberg Irisveien 13 A 0870 OSLO		
Eiernavn:	Brevik Stian Sølvsberg	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-54/127/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 32 928,90
Eiendomsadresse:	Irisveien 13B 0870 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 20 319,00
Fakturamottaker:	Schjold Hanne Røvig Irisveien 13 B 0870 OSLO		
Eiernavn:	Schjold Hanne Røvig	Totalt	NOK 53 247,90

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	20 319,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 119,82
Vann- og avløpsgebyr	26 566,08
Totale avgifter	53 247,90

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Irisveien 13B
0870 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas HuserTelefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@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 viderefordlet 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