Vestengsvingen 36, 1182 OSLO

Stor, kjedet enebolig med mange muligheter og stort potensial. Sep. inngang til kjeller. Flott hage/ uteplass. Garasje.

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004
E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 14 000 000,-
Omkostn.:	Kr 351 350,-
Total ink omk.:	Kr 14 351 350,-
Selger:	Else Margrethe Heldre
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1966
BRA-i/BRA Total	334/349 kvm
Tomtstr.:	455.1 m²
Soverom:	4
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 149, bnr. 612 Gnr. 149, bnr. 668
Oppdragsnr.:	1006250019

Deres nye drømmehjem?

Drømmer dere om en stor bolig med romslig planløsning og utallige muligheter til å skape deres drømmehjem?

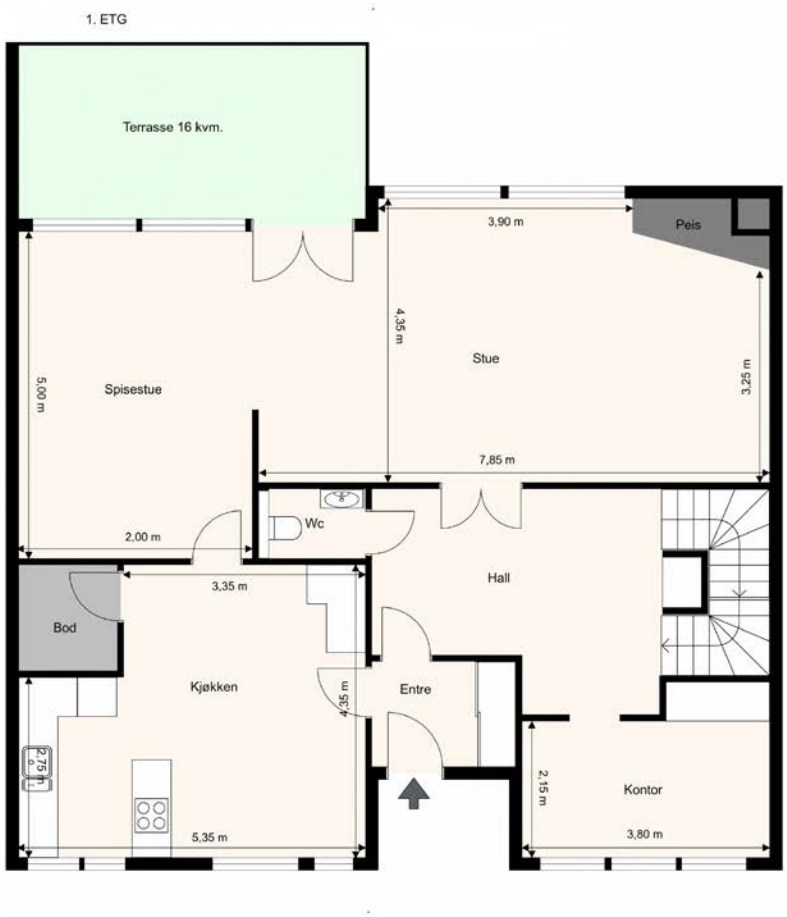
Denne innholdsrike boligen kombinerer sjarm, funksjonalitet og potensial i en perfekt balanse. Med generøse oppholdsrom, en deilig vinterghage som kan deles inn i ulike soner, en stor, koselig peisstue, samt solrike uteareals, er dette et hjem som inviterer til både hverdagsliv og selskapelighet. Her får dere gode romløsninger, lune materialvalg og et hjem som enkelt kan tilpasses dere ønsker behov. En bolig med sjel - klar for nye eiere!

Verdt å merke seg:
- Stor & kjedet enebolig over 3 plan
- Familievennlig i et attraktivt område
- Gode rom & luftig planløsning
- Bad & kjøkken i kjeller fra 2016/2017
- Nydelig hage/ utearealer
- Kort vei til off.kom & servicetilbud

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 51
Tilstandsrapport 81
Egenerklæring 118
Nabolagsprofil 158
Budskjema 167

Rune Kristiansen Takst AS
Vestengsvingen 36. Oppdrag 25008



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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

Velkommen inn!

Stuen er romslig og lys, med parkettgulv og en stilfull murvegg som tilfører karakter. Store vinduer sørger for rikelig med naturlig lys og forsterker den luftige følelsen. Den åpne peisen skaper en lun og innbydende atmosfære, perfekt for hyggelige stunder.

Den åpne løsningen mellom stuen og spisestuen skaper en romslig og sosial atmosfære.

Fra spisestuen har man direkte utgang til en romslig terrasse på 16m².

Lekkert kjøkken

Kjøkkenet har en eldre innredning med fine, finerte fronter og eikedetaljer. Benkeplaten er laget av heltre, med en flislagt seksjon ved koketoppen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, mikrobølgeovn og en nedfelt koketopp. I tillegg er det installert et side-by-side kjøle- og fryseskap. Ventilasjonen er ført til ytterveggen for effektiv lufting.

Praktisk kontor

Toalettrom

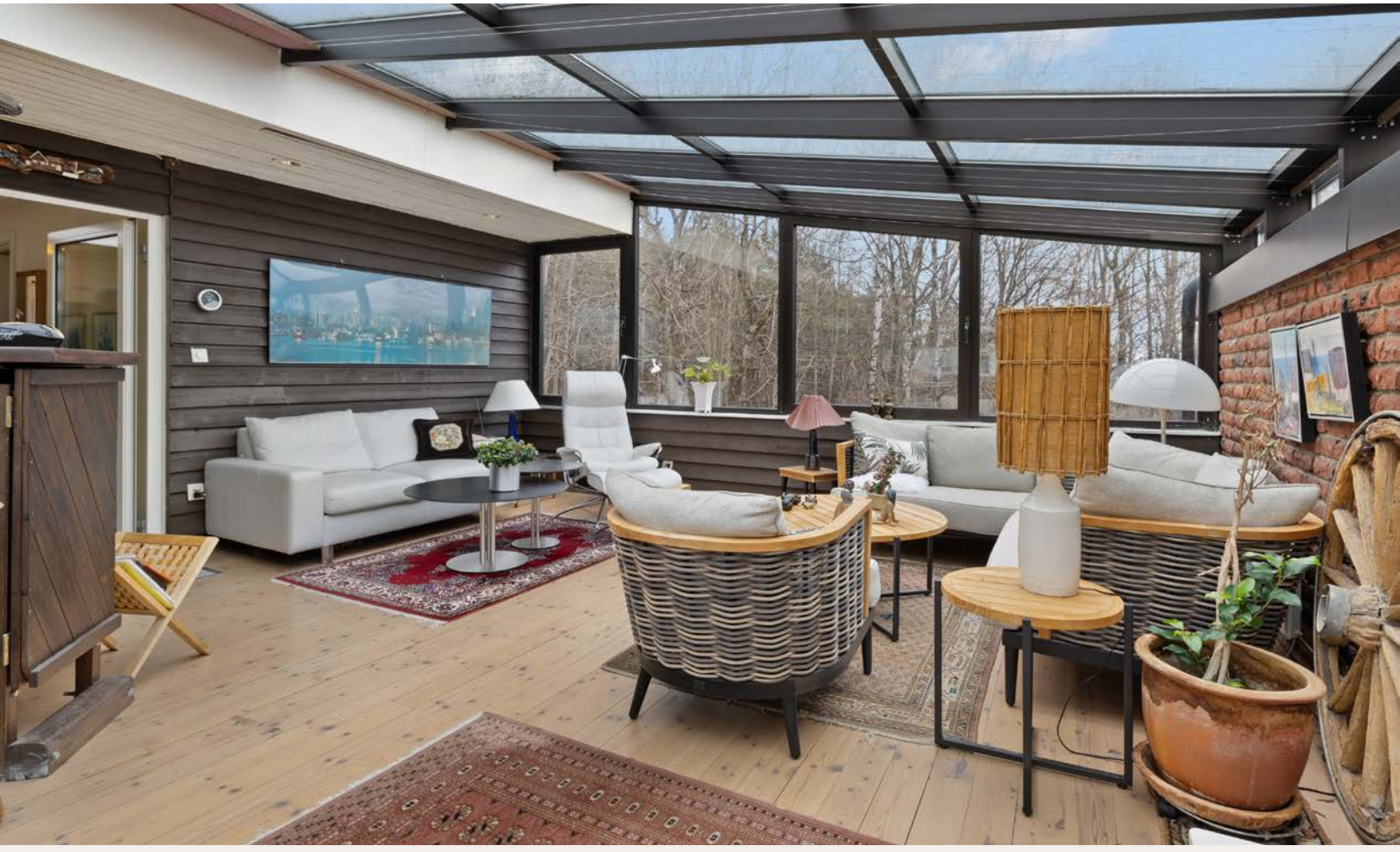
Rune Kristiansen Takst AS
Vestengsvingen 36. Oppdrag 25008

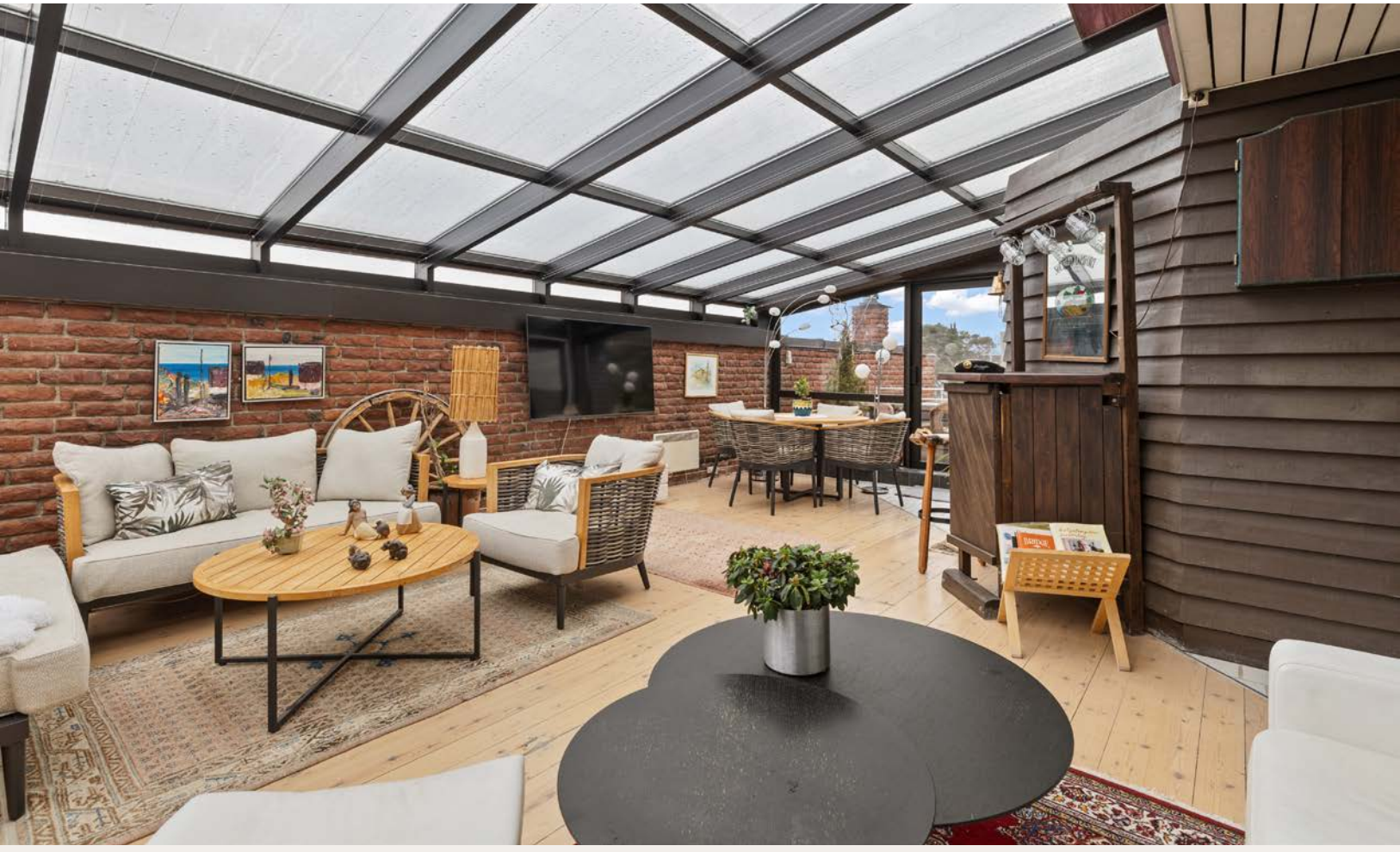
Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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

Etasjens store høydepunkt er den imponerende vinterhagen, som enkelt kan deles inn i ulike soner. Med store vindusflater og en fantastisk atmosfære fungerer vinterhagen som et ekstra oppholdsrom året rundt, enten dere ønsker en avslappende lounge, spiseplass eller hobbyområde. Fra vinterhagen har dere utgang til terrasse.





Badet er utstyrt med et deilig boble-badekar med flislagt front. Servanten er nedfelt i baderomsinnredningen, som gir et praktisk design. Dusj med dusjvegger, samt gulvstående klosett.

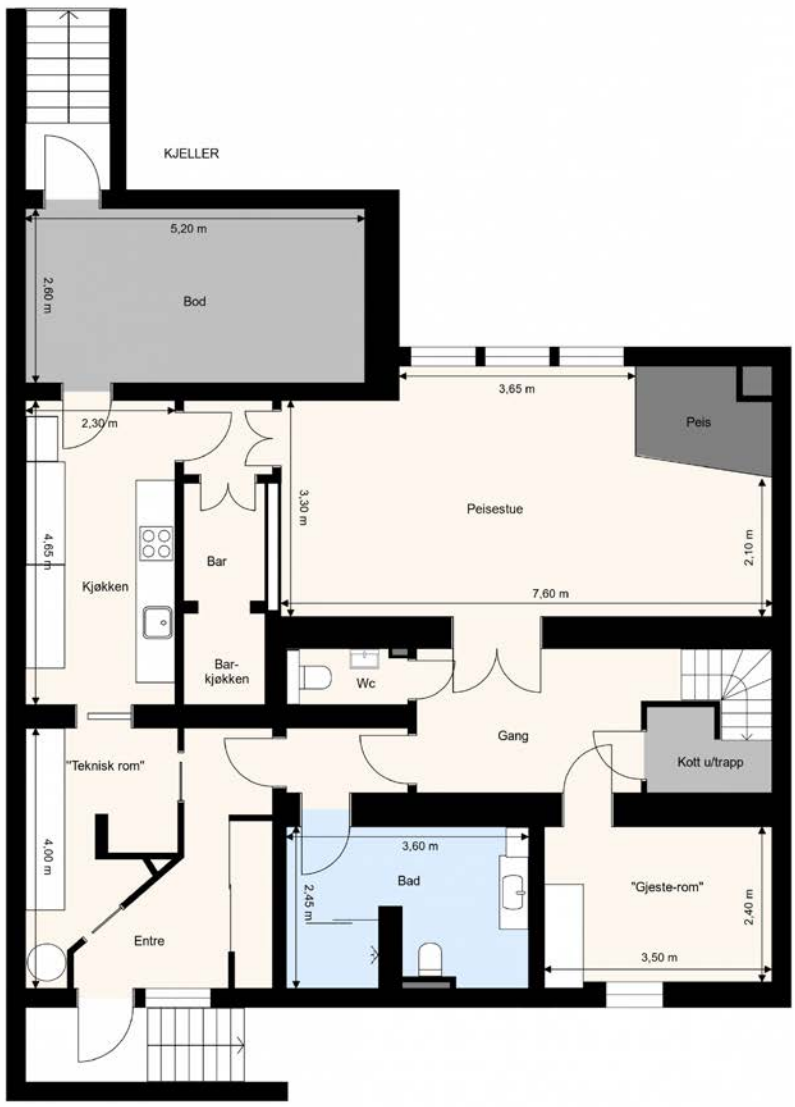
Etasjen inneholder fire soverom. Soverom 1 er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Fra dette soverommet er det også utgang til terrassen.

Soverom 2

Soverom 3

Soverom 4

Rune Kristiansen Takst AS
Vestengsvingen 36. Oppdrag 25008



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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

Stor og innbydende peisstue med et tilhørende barområde - perfekt for hyggelige kvelder og sosiale sammenkomster..

Coca-Cola

Stilrent kjøkken

Delikat baderom

Flislagt toalettrom

Teknisk rom

Whirlpool
ARISTON

Gjesterom

Rune Kristiansen Takst AS
Vestengsvingen 36. Oppdrag 25008

Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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

Et flott uterom med gode solforhold for deg og din familie!

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 334 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 349 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 123 m² Bad, toalettrom, peisstue med bar, kjøkken, gang, entré, teknisk rom, bod, kott under trapp, bar-kjøkken,
gjesterom

1. etasje
BRA-i: 111 m² Toalettrom, kjøkken, entré, hall, kontor, bod, stue, spisestue
BRA-e: 15 m² Garasje

2. etasje
BRA-i: 100 m² Gang, bad, 4 soverom, vinterhage

TBA fordelt på etasje
1. etasje
16 m²

2. etasje
14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i 2. etg: 238 cm.
Takhøyde i 1. etg: 240 cm.
Takhøyde i kjellerstue: 225 cm

Kjeller: I følge byggesakspapirer er peisestue i kjeller ikke godkjent som rom for varig

opphold.
På den tiden ble det operert med rom for kortvarig, og rom for varig opphold.
Rommet var opprinnelig godkjent som en peisestue, men kun for kortvarig opphold.
Etter dagens krav, vil rommet ikke være godkjent som et oppholdsrom. Det samme gjelder gjesterommet.

Boligen har en garasjeplass. Denne er på ca. 15 kvm. Garasjen er oppført i murkonstruksjon.
Leddport. Denne har en bredde på ca. 240 cm.
Høyde i port er oppgitt å være 195 cm.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.
Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):
P-ROM: 312 kvm.
S-ROM: 22 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar:
Det er en del avvik i forhold til godkjente tegninger.
2. etg: Bad er utvidet ut på vinterhagen. Dette forholdet er ikke byggemeldt.
1. etg. Det som i dag benyttes som et kontor, var opprinnelig en utebod. Innredningen/ sammenslåingen av denne boden er
ikke byggemeldt.
Kjeller: Planløsning er vesentlig forandret fra byggesøknad/tegninger. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk av
gjesterom, kjøkken og entre-del. Badet er også utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Kontor i 1. etg. har ikke tilfredsstillende dagslys.
Gjesterom og peisestue i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys.
Kjøkken i kjeller har ikke dagslys, som er et krav for rom for varig opphold, f.eks. kjøkken.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
455.1 m²

Beliggenhet
Vestengsvingen 36 ligger i et etablert og rolig nabolag på Brannfjell. Området er kjent

for å være et trygt nabolag med lavt støynivå, og er kjent for å være svært barnevennlig. Her bor man i et etablert og familievennlig område med trygge omgivelser, og nærhet til skog og mark.

Et nabolag for alle
Området rundt Vestengsvingen 36 er preget av et veletablert miljø med trafikkskjermede gater og kort vei til skoler, barnehager og daglige nødvendigheter. Eiendommen grenser også til et flott friområde/ skog, så her er det bare å komme seg ut og klatre i trærne! For familier er dette et trygt og godt oppvekstmiljø der barna kan leke fritt, og det arrangeres jevnlig sosiale aktiviteter i nabolaget – som blant annet det årlige sykkelracet for barna. Samtidig passer området også perfekt for par som ønsker å etablere seg i rolige omgivelser med nærhet til både natur og byens fasiliteter. For godt voksne tilbyr nabolaget en fredelig atmosfære med gode turmuligheter og et sosialt fellesskap.

Nærområdet og kollektivtilbud
Boligen befinner seg i gangavstand til områdets fleste aktiviteter, men det er også mulighet for å disponere kollektivtransport. Brattlikollen T-banestasjon (linje 4) ligger kun få minutter unna, og tar deg til Jernbanetorget på omtrent 15 minutter. Fra boligen er det mulighet for å komme seg til ytterligere transportmuligheter til andre deler av byen. Boligens plassering gir mulighet for pendling til Oslo sentrum både for deg som diponerer bil, men også for deg som avhenger av kollektivtransport.

For studenter er det relativt enkel reisevei til flere universiteter. Universitetet i Oslo (UiO) kan nås på ca. 30-35 minutter med T-bane, mens BI og OsloMet er omtrent 40 minutter unna med kollektivtransport.

Serverdigheter og aktiviterer
Nabolaget har et hyggelig lokalsenter med dagligvarebutikker, kafeer og andre servicetilbud. For større innkjøp og et bredere utvalg av butikker, er Lambertseter Senter lett tilgjengelig. Her finner du alt fra dagligvarebutikker til spisesteder, klesbutikker og bibliotek.
For de som er aktive eller har barn som liker idrett, finnes det flere idrettsparker og aktivitetshaller i nærheten. Ekebergsletta er en kjent arena for fotball og andre sportsarrangementer, inkludert den årlige Norway Cup. I tillegg tilbyr nærområdet flere aktivitetshaller som Bækkelagshallen (1,4 km unna) og Ekeberg skole, hvor det er muligheter for ballspill og andre aktiviteter. Nordstrand IF er også en viktig aktør i området og tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter for både barn og voksne.

Grøntområder og friluftsliv
Vestengsvingen 36 ligger i et område med rik tilgang til grøntområder og friluftsliv. Det er turområde både like på utsiden av boligen, og på Brannfjell. Her finner man flere bålplasser, ideelle for hyggelige utflukter året rundt.
Ekeberg-området, har ellers mange turstier og den berømte skulpturparken, ligger

innen gangavstand. Et høydepunkt er utkikkspunktet Svarta, som gir en imponerende panoramautsikt over byen og fjorden. For de eventyrlystne finnes det flere kulturminner gjemt i skogen, som danner spennende mål for turer både med og uten barn. Glem heller ikke den populære Frisbeegolfbanen som ligger på Brannfjell.

Om sommeren er Nordstrand Bad, Bekkelagsbadet, Ulvøya og Hvervenbukta populære destinasjoner for bading og strandliv, alle innenfor ca. 20 minutters kjøretur. Vinterstid byr området på flotte akebakker og skiløyper, perfekte for bålturer i påskesolen.

For den treningsglade
I tillegg til de mange utendørsmulighetene, finnes det flere treningssentre i området. SATS Ryen, Mudo Nordstrand og Actic Fitness Lambertseter er blant de nærmeste alternativene for innendørs trening.

Dagligvare
I nærheten av boligen finner du Rema 1000 Sandstuveien (10 minutter unna) og Spar Simensbråten (22 minutter unna). Lambertseter senter ligger også i nærheten for større innkjøp.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtransport se www.ruter.no.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Vestengsvingen 36 ligger i et svært barnevennlig område med gode oppvekstvilkår og et bredt utvalg av skoler og barnehager i nærheten. For de minste finnes Bauneveien barnehage kun 10 minutters gange unna, mens Vårveien og Lille Ekeberg barnehage også er gode alternativer i nærområdet. Skolebarn har kort vei til flere gode skoler, blant annet Ekeberg skole (1-7 klasse), Karlsrud skole (1-10 klasse) og Brannfjell skole (8-10 klasse), alle innen gang- eller sykkelavstand. For videregående opplæring er Holtet og Lambertseter videregående skole gode alternativer i nærheten.

Fritidstilbudet er variert, med både Bækkelaget og KFUM som aktuelle idrettsklubber.

Skolekrets
-Tilhører en trygg og veletablert skolekrets
-Ekeberg og Karlsrud skole for barnetrinnet
-Brannfjell skole for ungdomstrinnet
-Kort skolevei med trygge gang- og sykkelruter
-Godt utvalg av både offentlige og private skoler

Offentlig kommunikasjon
-Brattlikollen T-banestasjon (linje 4) kun 6 min unna
-Ca. 14-15 min med T-bane til Oslo S
-Flere bussforbindelser i området

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Taktekking
Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie.
Flat takkonstruksjon.
I følge byggesakpapirene er dette en luftet konstruksjon.
Det er oppgitt å være 15 cm. mineralull.

Nedløp og beslag
Innvendig taknedløp.

Veggkonstruksjon
Fra byggesakpapirer:
Teglsteinsvegg: 2 stk. halv-steins vanger med murstein. Isolert med 10 cm. mineralull.
Trevegger: Bindingsverk med 10 cm. mineralull. Utvendig med panel-kledning.

Takkonstruksjon vinterhage
Over vinterhage på opprinnelig terrasse, er det bygget et glass-tak.
Dette ble oppført i 1989.
Det er gjort vedlikehold av glasstaket, senest i 2024.

Vinduer
2. etg: Soverom 1 og 2 på inngangsside: Originale vinduer med isolerglass.
Vinduer i soverom mot hagedel: 2-lags glass fra 2011.
Vindu i bad fra 1987, med 2- lags isolerglass.
Takvindu/takkuppel i gang av ukjent alder.
Vinterhage: Vinduer i yttervegg og glasstak fra 1989 med 2-lags isolerglass.
1. etg: Kontor og kjøkken: Med originale vinduer med isolerglass.
Stue. Dels vinduer fra 1985 med isolerglass. To vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Det er montert utvendige solscreens, på stuevinduer.
Kjeller: Peisestue. 2-lags vinduer fra 1970-80 tallet.
Gjesterom og entre. Nyere vindu med 2-lags isolerglass.
Vindu i entre fra 2016.

Dører
1. etg: Inngangsdør fra byggeåret, Teakdør med glassfelt.
Kjeller:
Dør til entre på inngangssiden. I malt utførelse.
Dør fra bod på hagesiden. I malt utførelse.

Terrassedører
2. etg: Skyvedør i glass fra vinterhage, og til terrasse med 2-lags isolerglass, fra 1989.
Det er også en skyvedør fra bad og til vinterhage.
Fra ett soverom er det en terrassedør til utvendig terrasse. 2-lags isolerglass fra byggeåret.
1. etg: Dobeltfløyet terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Punktert glass.

Utvendige trapper
Det er to stk. utvendige trapper til kjeller.
Begge er utført i støpt konstruksjon.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 - Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Nytt bad i kjeller. Toalett i kjeller.
Arbeid utført av Byggtjenester Kudla AS

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Helt nytt sluk

5 - Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Noe fukt i hageredskaps bod. Da denne ikke er isolert på samme nivå som resten av kjeller.

6 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Har 15-20 år tilbake vært lekkasjer. Disse ble da utbedret av forsikringsselskap.

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

Alt elektrisk arbeid relatert til varme i gulv i kjelleretasje
Arbeid utført av: Dalby´s Installasjon

11.1 - Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

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

13 - Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Lader i garasje

16 - Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Terrasse i 2 etg. Vinklet og avløp lagt på utsiden av bygget.
Arbeid utført av Byggtjenester Kudla

Innhold
Kjelleretasje: Bad, toalettrom, peisstue med bar, kjøkken, gang, entré, teknisk rom, bod, kott under trapp, bar-kjøkken, gjesterom
1.etasje: Toalettrom, kjøkken, entré, hall, kontor, bod, stue, spisestue
2.etasje: Gang, bad, 4 soverom, vinterhage

Standard
Boligen har en umoderne standard og stil, og trenger modernisering. Det er gjort diverse oppgraderinger opp gjennom årene, både innvenig og utvendig, og dette huset anses å ha et bra potensial!

Boligen går over tre plan og inneholder:
1.etasje
I boligens første etasje møtes dere av en innbydende entré som leder dere inn i en romslig hall med god plass til oppbevaring. Her finner dere også et praktisk toalettrom. Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, med gode arbeidsflater og plass til spisebord. Videre åpner etasjen seg opp mot en stor og innbydende stue, perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og gir en hyggelig ramme for middager med familie og venner. Fra spisestuen er det utgang til terrasse. I tillegg har etasjen et kontor, ideelt for hjemmekontor. En bod gir ekstra lagringsplass for det som måtte trenges i hverdagen.

2.etasje
Når dere beveger dere opp til boligens andre etasje, blir dere møtt av en gang som binder rommene sammen. Her finner dere et stort bad med gode fasiliteter, samt fire

romslige soverom, alle med gode lysforhold og plass til det nødvendige. Etasjens store høydepunkt er den imponerende vinterhagen, som enkelt kan deles inn i ulike soner. Med store vindusflater og en fantastisk atmosfære fungerer vinterhagen som et ekstra oppholdsrom året rundt, enten dere ønsker en avslappende lounge, spiseplass eller hobbyområde. Fra vinterhagen har dere utgang til terrasse.

Kjelleretasje
Boligens underetasje byr på en rekke muligheter og kan tilpasses ulike behov. Her finner dere en stor og innbydende peisstue med et tilhørende barområde - perfekt for hyggelige kvelder og sosiale sammenkomster. I tillegg inneholder etasjen et eget kjøkken, noe som gir fleksibilitet for gjester. Etasjen har også et bad , et separat toalettrom og et praktisk rom innredet som gjesterom (ikke godkjent for varig opphold). En romslig gang og entré gir enkel adkomst til de ulike rommene, mens teknisk rom, bod og et kott under trappen sørger for rikelig med oppbevaringsplass. Det er adkomst via utvendig trapp til kjeller fra begge sider av boligen.

Kjøkken:
Bar-kjøkken: Kjøkkendel fra baren.
Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter, og benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

1.etg: Kjøkken: Noe eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter, og med eikedetaljer.
Denne ble montert i 1989.
Benkeplate: Heltre benkeplate. Flislagt plate ved koketopp.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn og micro-ovn. Nedfelt koketopp.
Det er montert side by side kjøle/fryseskap.
Ventilator ført til yttervegg.

Kjeller: Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2016.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Bad:
Kjeller: Bad i kjeller ble oppusset og utvidet i 2017.
Dusjnisje med dusjdør i glass, veggmontert klosett, dobbel servant og baderomsinnredning.
Himling: Malte flater med innfelte downlights.
Veggoverflater: Fliser.
Gulv-overflate: Fliser.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

2.etg: Badet ble oppusset og utvidet i 1989.
Himling: Tak-ess plater.
Veggoverflater: Fliser.
Det bemerkes at det ikke er satt opp veggfliser under innfliset badekar.
Gulv-overflate: Fliser.
Eldre elektrisk gulvvarme.
Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Badet har to stk. sluk. Ett i dusjsone, og ett ved døren.
Type gulvmembran: Sveiset banemembran.

Toalettrom:
Kjeller: Dette rommet ble oppgradert i 2017.
Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett, og servant/servantskap.
Rør-opplegg: Åpne og forkrommede rør

1.etg: Dette rommet ble oppgradert i 2005.
Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Sanitærutstyr: Vegghengt klosett, servant og servantskap.
Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Terrasse:
1.etg:
Utgang fra stue til terrasse på ca. 16 kvm.
Det er lagt skiferheller på gulv.
Det er montert utelampe.
Det er montert markise.

2.etg:
Utgang fra etasjen til terrasse. på ca. 14 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.
Det er lagt fliser på gulv.
Terrassen ble oppgradert i 2015.

Overflater:
Gulvoverflater
2. etg: Parkett. Fliser i del av gang.
Furugulv og felt med fliser i vinterhage.
1. etg: Parkett.
Kjeller: Fliser.

Veggoverflater
2. etg: Malt glassfiberstrie. Panel og spekket teglstein i vinterhage.
1. etg: Malt panel. Teglstein. Malt glassfiberstrie. Malte flater.
Kjeller: Panel. Malt murpuss. Malte flater.

Takoverflater
2. etg: Tak-ess plater.
1. etg: Tak-ess plater.
Kjeller: Malte flater.
Innfelte downlights i kjøkken, vaskerom, gang og bad.

Innvendige dører
2. etg. Originale og oppmalte dører.
Dør med glassfelt, mellom gang og vinterhage, fra 1989.
1. etg. Finerte innerdører. Dobeltfløyet dør til stue med blyglass. Dør fra entre med glassfelt. Foldedør til kontor.
Kjeller: Malte furu fyllingsdører. Hvite/glatte dører.

Innvendige trapper:
Innvendige vangetrapper i tre.
Trapp til 2. etg. Parkett i trinn.
Trapp til kjeller. Bratt trapp med eikeparkett i trinn.

Annet:
Vannledninger
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Dels eldre kobber-rør, dels nyere rør i rør opplegg. Vann trukket fra bar, gjennom vegg til kjøkken i 2016.
Rør i rør opplegg til barkjøkken.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak luke i kjeller.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.
Eldre utekran.
Ett soverom i 2. etg: Det er montert en servant montert i ett soverom. Denne er av eldre dato.

Avløpsrør:
Avløps-rør fra 1966 og 1973.
Type: Avløps-rør er ikke visuelt synlig, og type er derfor ukjent.
Er det registrert stake-luke. Nei, denne ble ikke funnet.
Lufting: Avløps-rør er luftet over tak. Luftehatt oppe på taket.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten.

2. etg:
Vinterhage har kun tilluft via vinduer/terrassedør.
Veggventiler over soveromsvinduer.

1. etg:
Veggventil i stue, kontor og i kjøkken.
Kjeller: Det er ikke tilluftsventiler i peisestue.

Er det avtrekksventil fra kjøkken 1. etg: Nei. Ventilator til yttervegg.
Er det avtrekksventil i kjøkken i kjeller: Nei. Ventilator er ført vi en kanal opp i tak.
Ukjent hvor dette er ført.
Er det avtrekksventil fra bad kjeller: Ja, i yttervegg.
Er det avtrekksventil fra bad 2. etg. Ja.
Er det avtrekksventil fra wc kjeller: Ja,
Er det avtrekksventil fra wc 1. etg: Ja, en liten ventil.
Er det luftespalte i dører til våtrom og wc: Nei.

Varmtvannstank:
Plassering: I "teknisk rom".
Er det automatisk vannstopper ved berederen: Den står i rom med sluk.
El-kobling via fast tilkobling.

Teknisk rom:
Del av kjeller er innredet som et "teknisk rom". Det er ikke avgrensinger for dette rommet, og det går i ett med entreen og kjøkken.
Rommet blir ikke vurdert som et våtrom/vaskerom.
I dette rommet er det fliser på gulv. Sluk i gulvet.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:
Sikringskap i 1. etg. og i kjeller: Oppgradert med jordfeilautomater.
2. etg I hovedsak eldre elanlegg. El-anlegg til til bad og vinterhage fra 1989.
El-anlegg i kjeller er i hovedsak fra 2017.
Det er fremvist div. samsvarserklæringer for arbeider på el-anlegg.

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

Forhold som har fått TG2:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:

Forventet brukstid for taktekking er ca. 25-35 år.
Selger opplyser at taket er 15 - 20 år gammelt.
TG-2 settes da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Selgers opplysning vedr. alder, er lagt til grunn for vurderingen.
Det er også opplyst at de ikke kjenner til lekkasjer fra taket.
Takpappen fremstår i normalt god stand, ut i fra alder.

Avvik: Det ble registrert at det er litt lite fall mot sluket i nedsenket del av taket.
Konsekvens: Det blir stående noe vann ved siden av sluket.
Det er ikke hensiktsmessig å gjøre noe med dette forholdet nå, men når taket en gang skal legges om, bør man se på dette forholdet.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Bygningsdelen er skjult, og er derfor ikke visuelt synlig. Vurderingen gjøres da ut i fra alder. Dette nedløpet er nå ca. 60 år, og vurderes til TG-2. Nærmere kontroll av bygningsdelen bør utføres.
Konsekvens: Ut i fra alder, kan det oppstå lekksjer.

Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Tre-panelen har noe bruks/værslittasje.
Ytterkledning i tre, har en forventet brukstid på ca. 50-60 år.
Konsekvens: Overflatebehandling kan påregnes.
MERK: Dagens krav til isolasjon av yttervegger er strengere enn da dette bygget ble oppført. Man må være klar over forholdet.

Takkonstruksjon vinterhage:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Vurdering gjøres ut i fra alder. Glasstaket er nå ca. 36 år gammelt. Det har vært utført vedlikehold av konstruksjonen. Det er ikke opplyst om at det er pågående lekkasjer fra taket, men ut i fra alder, vurderes det til TG-2.

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Sikkerhet skal vurderes.
Det bemerkes at rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, da det er mulig for å klatre på rekkverket. Dette skal vurderes til TG-2.
Det bemerkes at det ikke er monter håndløpere på vegger i trapp.
Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det gjøres tiltak.
Trapper har brukslitasje.
Trapper var dekket av snø på befaringsdagen, og var derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Konsekvens: Det bør gjøres kontroll av sluk/avrennings-løsning fra gulv nederst i

trappene. Dette blir da vurdert til TGIU.

Gulvoverflater:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Innvendige overflater har generell brukslitasje.
Bl.a. er følgende registrert:
Enkelte mindre skader. Skade på gulvflis i gang i 2. etg. Brukslitasje på furugulv i vinterhage. Gyng registrert i gulv i gang i 2. etg. Noe skade på gulv inn mot kontor i 1. etg.
Konsekvens: Disse forholdene har hovedsakelig kosmetisk betydning.
Overflateoppussing kan påregnes.

Takoverflater:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: TG-2 settes for alder på overflater.
Konsekvens: Dette forholdet har hovedsakelig kun kosmetisk betydning.

Veggoverflater:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: TG-2 settes for alder på overflater.
Konsekvens: Dette forholdet har hovedsakelig kun kosmetisk betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller/gulv:
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
2. etg:
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. cm. 1,5 - 2 cm.
I vinterhage er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. cm. 2 cm. (Dette rommet er i midler tid vanskelig å måle grunnet møblering på
befaringsdagen.)
1. etg.
I stue og spisestue er det målt totalt retnings-avvik i rommene på ca. 1,5 - 2 cm.
Kjeller:
Peisestue og gjesterom: Ingen vesentlige skjevheter registrert.
Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evnt. skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Dører til to soverom på inngangssiden, subber mot terskel/ karm, ved åpning/ lukking. TG-2.
De originale dørene vurderes til TG-2 for alder. Det er brukslitasje på dører/hengsler/

låskasser.
Konsekvens: Dører bør justeres.

Radon:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen. Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2. Det anbefales alltid at målinger utføres. Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i dette bygget.
I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.
Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid

Rom under terreng:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det ble gjort hulltaking i utforet vegg i peisestue, som er kledd med trepanel.
Det ble her registrert noe forhøyede fuktverdier i bindingsverk, inne i veggen. Dette skal i følge NS 3600 bemerkes med TG-2. Ytterligere undersøkelser skal anbefales.
Konsekvens. Hvis det avdekkets at det er blitt skader grunnet fukttilgang, må det gjøres tiltak.

Det ble registrert at hulrom bak kjellerveggen var isolert med isopor.
Dette skal bemerkes som en risiko ved brann, da isoporen vil avgi gasser.
Isopor skal kun brukes hvis det dekkes av brannhemmende materiale.
Generelt sette er utforede kjellervegger å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig fuktsikring/drenering av bygget. For denne
bygningen er dette ikke utført.
Fliser med gulvvarme på gulv, samt åpne murvegger med pustende maling, er en god løsning.
Fukt registrert i utforet vegg i peisestue.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Sikkerhet skap bemerkes/vurderes. Det kommenteres at det ikke er håndløpere på vegger i trappeløp. Det er krav om håndløper på hver side av trappen.
Trapp til kjeller er bratt.
Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløpere.

Innervegg i kjeller:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: I gang utenfor badet, ble det registrert blæring/løs murpuss. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i dette området. På andre tilgjengelige steder på innvendige murvegger, ble det også registrert noe forhøyede verdier. Dette forholdet må sees i sammenheng med punkt om drenering.

Konsekvens: Avviket vil medføre løs murpuss og blæring. Det er ikke uvanlig med kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er vanskelig å utbedre dette helt. Nærmere kontroll anbefales.

El-varme:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Vurdering med TG-2 gjøres for alder på panelovner.
Disse bør byttes til moderne ovner.

Kjøkkeninnredning:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har generell brukslitasje. Det er flere løse skapsider. Innredningen vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3. Oppgradering/ modernisering kan påregnes. Omfanget må vurderes av ny eier.

Overflater og konstruksjon - toalettrom kjeller:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje. Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuktsikret. I tillegg skal det være montert automatisk vann-stopper. I dette badet er dette ikke utført, og evnt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget/ stoppet.

Overflater og konstruksjon - toalettrom 1.etg:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.
Når dette rommet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.
Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil være vanskelig å oppdage og det vil ikke føre til stenging av vannet.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det eldre rør-opplegget: Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for

røranlegg er oppbrukt.
Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder. Ut i fra alder, kan lekkasjer oppstå. Kontroll av det gamle rør-opplegget anbefales.
Fordelerskap: Det er ikke satt opp kursoversikt i fordelerskap.
Konsekvens: Det er vanskelig å vite hvilken kurs som går til hvilket tappested o.l.

Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør er ca. 50 år.
Vurdering: Avløpsrør over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Disse avløps-rørene er nå over 50 år.
Ut i fra alder kan skader oppstå.
Nærmere kontroll anbefales.
Stakeluke bør lokaliseres.

Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Permanent avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I dette kjøkkenet er det montert en ventilator, som fører luft ut i gjennom yttervegg.
Med denne løsningen er det kun avtrekk, hvis denne ventilatoren er i
bruk.
Konsekvens: Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.
Kjøkken i kjeller har en ventilator, med en kanal ført opp i tak. Det er ikke kjent hvor denne kanalen er ført, eller effekt på dette avtrekket. TG-2.
Kjøkken skal ha permanent avtrekk.
Nærmere kontroll anbefales.

Er det etablert luftespalte i dører til bad og wc: Nei.
Det skal være en luftespalte i disse døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk i boligen.
Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen.

I bad i kjeller er det montert en ventil i yttervegg.

Bad skal ha permanent avtrekk.
Med dagens løsning er det kun avtrekk fra rommet, når det ventilatoren er i bruk.

Konklusjon:
Det er begrenset ventilasjon i boligen. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Det bør etableres tilluft til peisestue.
Nærmere kontroll/oppgradering av ventilasjon bør utføres.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år. Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.
Det er ikke kjent hvor gammel denne berederen er.

Teknisk rom:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Ett kontrollpunkt er om lekkasjevann fra vaskemaskin vil bli ledet til sluk.
Gulvet fra der vaskemaskinen står, er flatt, uten fall mot sluket.
Konsekvens: Evnt. lekkasjevann fra vaskemaskinen, vil ikke nødvendigvis renne mot sluket.

Elektrisk anlegg:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/ utbedring.

Grunnmur og fundamenter - Tomteforhold:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Riss i vegg ved bereder.
Nærmere kontroll av dette anbefales.

Utvendige vann - og avløpsledninger - Tomteforhold:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Vurderingen gjøres i forhold til alder. Rør-opplegg er nå ca. 60 år.
Kontroll av rør-opplegg anbefales.

Forhold som har fått TG3:
Vinduer:

Vurdering av avvik:
Det er avvik: De originale vinduene har generell brukslitasje. Flere vinduer er trege å åpne/lukke.
Disse vinduene har utlevd sin levetid, og bør byttes. Disse vurderes til TG-3.
Det er registrert utvendig avflassing på store stuevinduer.
Disse vinduene er fra 1985, og vurderes til TG-2.
De gamle vinduene i kjeller har brukslitasje, og vurderes til TG-2.
Konsekvens: De gamle vinduene bør byttes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrassedører:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: 2. etg: Skyvedør i glass fra vinterhage, og til terrasse med 2-lags isolerglass, fra 1989. Døren har noe brukslitasje og vurderes til TG-2.
Fra ett soverom er det en terrassedør til utvendig terrasse. 2-lags isolerglass fra byggeåret. Denne døren har slitasje og tetter ikke helt TG-3.
1. etg: Dobeltfløyet terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Det er punktert glass i døren. døren lukker ikke helt. Den vurderes til TG-3.
Konsekvens: De gamle terrassedørene har slitasje/skader, og bør byttes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører- utvendig:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: 1. etg: Døren er fra byggeåret, og er nå ca. 60 år. Den har brukslitasje. Den vurderes til TG-2. Utskifting bør vurderes.
Kjeller:
Dør på terrasse-side. Denne døren har omfattende skader/fuktskade.
Dør på inngangssiden: Denne døren har fuktskader, hovedsakelig i terskel-område. Døren har også generell brukslitasje.
Konsekvens:
Kjeller: Dør på terrassesiden må byttes.
Kjeller: Dør på inngangssiden bør kontrolleres/vurderes.
Terskel-løsning/beslag på kjellerdører bør utbedres.
Kostnadsestimat er satt for arbeider med dørene. Kostnader til årsak til fuktskadene er ikke tatt med her.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrasse - 1.etg:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er registret sprekker i enkelte fuger. Enkelte heller er også løse.
Årsak : Feil utførelse ved montering av hellene.
Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg.

Det ble registrert fuktutslag, samt saltutslag i tak i bod som ligger under denne

terrassen.
Årsak: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt under heller på terrassen.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: For å stoppe fukt/lekkasje ned til bod, må det gjøres omfattende arbeider.
Da vil også forholdet med løse heller bli utbedret samtidig.
Kostnadsestimat er vanskelig å sette da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent.
Nærmere undersøkelser anbefales. For å få eksakt prisestimat må det innhentes pristilbud.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Pipevanger er ikke synlige.
Ett sjekkpunkt i rapporten er om alle sider på pipen er er synlige, for inspeksjon/ kontroll av pipe for sprekker m.m.
I denne boligen er det murt store peiser rundt pipen, så den var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Pipeløp i 2. etg. er belagt med glassfiberstrie. Evnt. riss vil da ikke bli oppdaget.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak: Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep i konstruksjonen.
Nærmere kontroll av piper/ildsteder anbefales. Glassfiberstrie i 2. etg. bør fjernes.
Selger opplyser: Begge ildsteder er fullt fungerende. Disse har jevnlig blitt inspisert av brannvesen /selskap. (dette gjøres jevnlig for alle boliger i rekken)
Kostnadsestimat er satt for å å utføre kontroll. Kostnader til evnt. utbedringer er ikke tatt med her.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Dør i kjeller:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Fuktskade på skyvedør i kjeller.
Årsak: Fuktoppsug fra gulvet
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Døren bør byttes.
Kostnadsestimat er satt for å bytte døren/karmen. Kostnader til utbedring av årsak til fuktskaden, er ikke tatt med her.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran, tettesjikt - Bad i kjeller:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: TG-2. Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
TG-3: Ikke fall mot sluk/motfall.
Er det fall på gulv utenfor dusjsonen: Nei. Gulvet er flatt, eller antydning til noe motfall mot område under servant. Dette skal da vurderes med TG-3 i følge gjeldende instruks. Det er heller ikke kjent hvordan membranen er utført ved/opp på

dørterskel. I tillegg er det en tett bunnprofil på dusjvegg. Dette gjør at evnt. lekkasjevann i badet utenfor dusjnisjen, ikke kan renne til sluk.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Konsekvens: Med dagens bruk vil forbruksvann fra dusj, renne til sluk. Men hvis det blir en lekkasje fra vanninstallasjoner utenfor dusjsone, vil vann da ikke bli ledet til sluk. Det bør monteres dusjdører uten tett sokkel, så evnt. lekkasjevann vil kun føres til sluk. For å ivareta krav i teknisk forskrift vedr. fall mot sluk, må det gjøres arbeider med gulvet for å etablere korrekt fall. Kostnader til dette er ikke tatt med, da det må innhentes tilbud fra utførende for å få et konkret tilbud.
Det bør også kontrolleres om membran er trukket opp på dørterskel.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad 2.etg:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Tak: Merke etter tidligere skade i tak. På befaringsdagen var det ikke utslag av unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.
Gulv-overflate: Overflateriss i flere fliser.
Ukjent løsning med membran på dørterskel.
Ukjent løsning på membran/tettesjikt.
Membran er ikke ført opp på klosettstuss.
Noe skade på skapfronter. Lysarmatur virker ikke. Brukslitasje på dusjdører, samt trege /løse ruller. Løs benkeplate.
Rør-opplegg: Ukjent utførelse.
Sannsynlig er det ikke mansjett for rør-gjennomføring til blandebatteri for dusj og ved badekar. Rør til servant er nedstøpt i gulvet.
Konklusjon: Badet er fra 1989, og er nå ca. 36 år gammelt. Badet har nå oppnådd en alder som tilsier at skader kan oppstå, og at man må påregne full oppgradering/ modernisering av rommet, inkl. membraner/tettesjikt, og rør-opplegg m.m. Badet blir ikke ytterligere beskrevet i rapporten.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Oppgradering/modernisering av badet må påregnes.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Fuktsikring og drenering - Tomteforhold:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er registrert fuktutslag på vegger/gulv i bod, samt på utforet vegg i peisestue.
Det ble også registrert oppsug av fukt i innvendige bærevegger.
I følge gjeldende instruks, skal registrert fukt bemerkes med TG-3 i rapporten.
Dette er klare tegn på at drenering/utvendig fuktsikring ikke fungerer.
Drenering/fuktsikring er ca. 60 år, og har utlevd sin levetid.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Nærmere kontroll av fuktsikring/drenering anbefales.
Kostnadsestimat settes for ytterligere kontroll.

Kostnader til utbedringer er vanskelig å sette, da omfanget av hva som må gjøres, ikke er kjent.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er registrert riss/sprekk i mur for trapp til hage.
Det er i tillegg registrert en del mur-avskaling og bruks/værslitasje.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Nærmere kontroll av forholdet bør utføres.
Om årsak til sprekkdannelsen har stabilisert seg, eller om det er under utvikling må fastslåes.
Kostnadsestimat settes for nærmere kontroll.
Kostnader til utbedring er ikke satt, da omfanget ikke er kjent.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Ombygging, 1973
Beskrivelse: Krypkjeller ble utgravet og innredet. Ferdigattest for disse arbeidene er gitt i 1975.

Innglassing av terrasse, 1989
Beskrivelse: Det ble utført montering av innglassing over terrasse, som i dag er beskrevet som en vinterhage. Det er ikke fremvist ferdigattest
for dette tiltaket. Tiltaket er dog byggemeldt, og kommunen bekreftet i 1989 at de ikke motsatte seg tiltaket. Se vedlegg i prospektet for ytterliggere dokumentasjon.

Parkering
Boligen har en garasjeplass. Denne er på ca. 15 kvm. Mulighet for parkering foran garasje i tillegg til mange fellesplasser for rekken på plassen nedenfor rekken.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
3252673

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger i denne boligen.

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming:
2. etg: Originale og elektriske panelovner.
Elektriske panelovner i vinterhage.
Elektrisk gulvvarme i bad fra 1989.
1. etg: Eldre elektriske panelovner i stue og kjøkken.
Elektrisk gulvvarme i entre.
Kjeller: Gulvvarme i alle rom i kjeller bortsett fra hageredskaps bod.
Selger opplyser: Gulvvarme i peisestue ble utbedret i 2010, resterende rom ble gjort i 2016.

Pipe: Ett-løps pipe i teglstein.
2. etg: Pipe kledd med glassfiberstrie.
1. etg: Pipe ikke synlig da den er innmurt i peiskonstruksjonen.
Ildsted:
1. etg: Åpen peis fra byggeåret.
Peisestue: Stor peiskonstruksjon med en åpen peis.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

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 14 000 000

Kommunale avgifter
Kr 39 208

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 17 575

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 17 575. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 6 109 377

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 15 156 253

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Tilbud 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 149, bruksnummer 612 i Oslo kommune.Gårdsnummer 149, bruksnummer 668 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:

301/149/612:
24.04.1969 - Dokumentnr: 6283 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Dok. tgl. m/dbnr. 6283 - 6299/69
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1973 - Dokumentnr: 19989 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1965 - Dokumentnr: 9581 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:214

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert den 2.11.1966

Ferdigattest av utgraving av kjeller datert den 23.05.1975

Ferdigattest overbygging av terasse - saken henlegges uten ferdigattest datert den 23.11.1994.

Kommentar fra takstmann:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar:
Det er en del avvik i forhold til godkjente tegninger.
2. etg: Bad er utvidet ut på vinterhagen. Dette forholdet er ikke byggemeldt.
1. etg. Det som i dag benyttes som et kontor, var opprinnelig en utebod. Innredningen/

sammenslåingen av denne boden er
ikke byggemeldt.
Kjeller: Planløsning er vesentlig forandret fra byggesøknad/tegninger. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk av
gjesterom, kjøkken og entre-del. Badet er også utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Kontor i 1. etg. har ikke tilfredsstillende dagslys.
Gjesterom og peisestue i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys.
Kjøkken i kjeller har ikke dagslys, som er et krav for rom for varig opphold, f.eks. kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.11.1966.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Byggeområdet er regulert til boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger 321/64", etter reguleringsplan S-975.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/ kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
14 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
350 000 (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))
---
351 350 (Omkostninger totalt)
367 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
370 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
14 351 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 367 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 370 050 (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 351 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/innestående
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
29 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/ overtagelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 218 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig
Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato
14.03.2025

Vedlegg

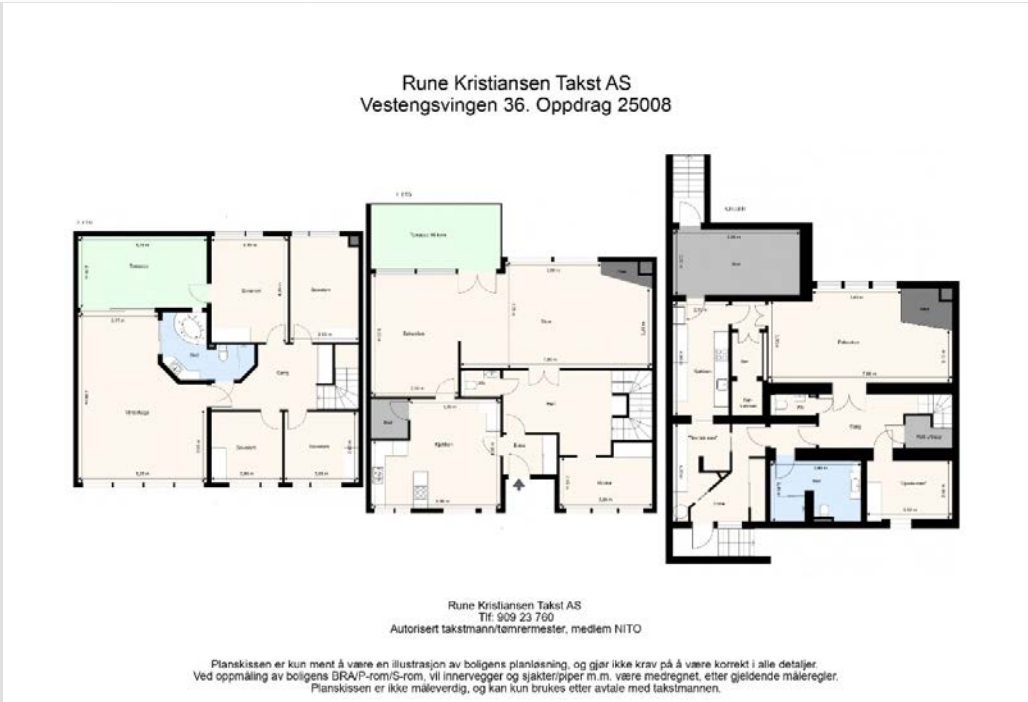
Tilstandsrapport

Vestengsvingen 36, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 612

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25008 **Referansenummer:** CV7944

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

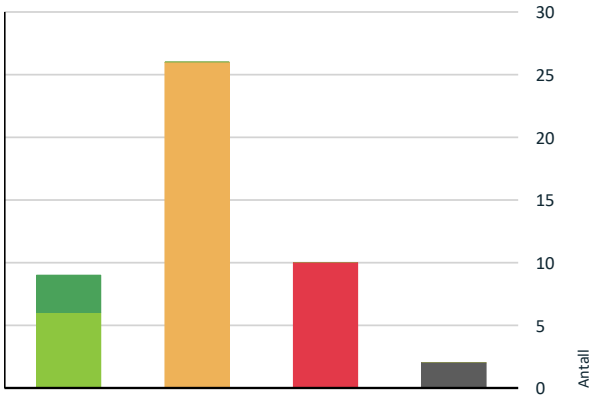
Rekkehus

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

Det er en del avvik i forhold til godkjente tegninger.
2. etg: Bad er utvidet ut på vinterhagen. Dette forholdet er ikke byggemeldt.
1. etg. Det som i dag benyttes som et kontor, var opprinnelig en utebod. Innredningen/sammenslåingen av denne boden er ikke byggemeldt.
Kjeller: Planløsning er vesentlig forandret fra byggesøknad/tegninger. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk av gjesterom, kjøkken og entre-del. Badet er også utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

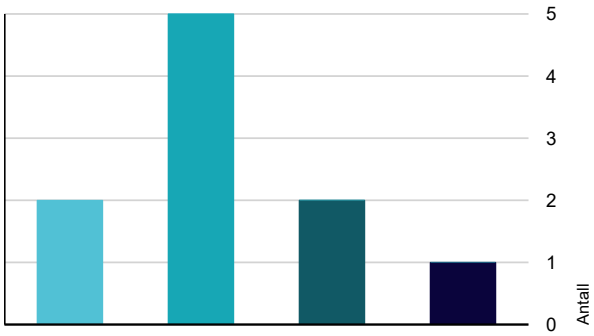
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse fra 1. etg.	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Dør i kjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Bad generelt	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon vinterhage	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Innvendig > Takoverflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Veggoverflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innervegg i kjeller	Gå til side
Innvendig > El-varme	Gå til side
Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Teknisk rom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1966

Tilbygg / modernisering		
1973	Ombygging	Krypkjeller ble utgravet og innredet. Ferdigattest for disse arbeidene er gitt i 1975.
1989	Innglassing av terrasse	Det ble utført montering av innglassing over terrasse, som i dag er beskrevet som en vinterhage. Det er ikke fremvist ferdigattest for dette tiltaket.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon, tekket med papp/folie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid for taktekking er ca. 25-35 år.
Selger opplyser at taket er 15 - 20 år gammelt.

TG-2 settes da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Selgers opplysning vedr. alder, er lagt til grunn for vurderingen.
Det er også opplyst at de ikke kjenner til lekkasjer fra taket.
Takpappen fremstår i normalt god stand, ut i fra alder.

Avvik: Det ble registrert at det er litt lite fall mot sluket i nedsenket del av taket.

Konsekvens: Det blir stående noe vann ved siden av sluket.
Det er ikke hensiktsmessig å gjøre noe med dette forholdet nå, men når taket en gang skal legges om, bør man se på dette forholdet.

Vann blir stående ved siden av sluket.

TG 2 Nedløp og beslag

Innvendig taknedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen er skjult, og er derfor ikke visuelt synlig.
Vurderingen gjøres da ut i fra alder.
Dette nedløpet er nå ca. 60 år, og vurderes til TG-2.
Nærmere kontroll av bygningsdelen bør utføres.

Konsekvens: Ut i fra alder, kan det oppstå lekksjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Fra byggesakpapirer:
Teglsteinsvegg: 2 stk. halv-steins vanger med murstein. Isolert med 10 cm. mineralull.
Trevegger: Bindingsverk med 10 cm. mineralull. Utvendig med panel-kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tre-panelen har noe bruks/værslittasje.
Ytterkledning i tre, har en forventet brukstid på ca. 50-60 år.

Konsekvens: Overflatebehandling kan påregnes.

MERK: Dagens krav til isolasjon av yttervegger er strengere enn da dette bygget ble oppført.
Man må være klar over forholdet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
I følge byggesakpapirene er dette en luftet konstruksjon.
Det er oppgitt å være 15 cm. mineralull.

Takkonstruksjonen er ikke mulig å kontrollere uten større inngrep.
Forholdet blir da bemerket med TGIU.

TG 2 Takkonstruksjon vinterhage

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Over vinterhage på opprinnelig terrasse, er det bygget et glass-tak.
Dette ble oppført i 1989.
Det er gjort vedlikehold av glasstaket, senest i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering gjøres ut i fra alder. Glasstaket er nå ca. 36 år gammelt.
Det har vært utført vedlikehold av konstruksjonen.

Det er ikke opplyst om at det er pågående lekkasjer fra taket, men ut i fra alder, vurderes det til TG-2.

TG 3 Vinduer

2. etg: Soverom 1 og 2 på inngangsside: Originale vinduer med isolerglass.
Vinduer i soverom mot hagedel: 2-lags glass fra 2011.
Vindu i bad fra 1987, med 2- lags isolerglass.
Takvindu/takkuppel i gang av ukjent alder.
Vinterhage: Vinduer i yttervegg og glasstak fra 1989 med 2-lags isolerglass.

1. etg: Kontor og kjøkken: Med originale vinduer med isolerglass.
Stue. Dels vinduer fra 1985 med isolerglass. To vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Det er montert utvendige solscreens, på stuevinduer.

Kjeller: Peisestue. 2-lags vinduer fra 1970-80 tallet.
Gjesterom og entre. Nyere vindu med 2-lags isolerglass.
Vindu i entre fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

De originale vinduene har generell brukslitasje. Flere vinduer er trege å åpne/lukke.
Disse vinduene har utlevd sin levetid, og bør byttes. Disse vurderes til TG-3.

Det er registrert utvendig avflassing på store stuevinduer.
Disse vinduene er fra 1985, og vurderes til TG-2.

De gamle vinduene i kjeller har brukslitasje, og vurderes til TG-2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De gamle vinduene bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig brukslitasje på vinduer.

TG 3 Terrassedører

2. etg: Skyvedør i glass fra vinterhage, og til terrasse med 2-lags isolerglass, fra 1989.
Det er også en skyvedør fra bad og til vinterhage.
Fra ett soverom er det en terrassedør til utvendig terrasse. 2-lags isolerglass fra byggeåret.

1. etg: Dobeltfløyet terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Punktert glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2. etg: Skyvedør i glass fra vinterhage, og til terrasse med 2-lags isolerglass, fra 1989. Døren har noe brukslitasje og vurderes til TG-2.

Fra ett soverom er det en terrassedør til utvendig terrasse. 2-lags isolerglass fra byggeåret. Denne døren har slitasje og tetter ikke helt TG-3.

1. etg: Dobeltfløyet terrassedør med isolerglass fra byggeåret. Det er punktert glass i døren. døren lukker ikke helt. Den vurderes til TG-3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De gamle terrassedørene har slitasje/skader, og bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Dører

1. etg: Inngangsdør fra byggeåret, Teakdør med glassfelt.

Kjeller:
Dør til entre på inngangssiden. I malt utførelse.
Dør fra bod på hagesiden. I malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. etg: Døren er fra byggeåret, og er nå ca. 60 år. Den har brukslitasje. Den vurderes til TG-2. Utskifting bør vurderes.

Kjeller:
Dør på terrasse-side. Denne døren har omfattende skader/fuktskade.
Dør på inngangssiden: Denne døren har fuktskader, hovedsakelig i terskel-område. Døren har også generell brukslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjeller: Dør på terrassesiden må byttes.
Kjeller: Dør på inngangssiden bør kontrolleres/vurderes.

Terskel-løsning/beslag på kjellerdører bør utbedres.

Kostnadsestimat er satt for arbeider med dørene. Kostnader til årsak til fuktskadene er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Div. fuktskader på boddør på terrasseside.

Skade/slitasje på dør på inngangssiden.

TG 1 Terrasse fra 2. etg.

Utgang fra etasjen til terrasse. på ca. 14 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.
Det er lagt fliser på gulv.

Terrassen ble oppgradert i 2015.

Rekkverk skal kommenteres i forhold til dagens regelverk.

Hvis rekkverket var godkjent på byggetidspunktet, skal avvik i forhold til dagens krav kun kommenteres.
Det bemerkes at rekkverket er ca. 90 cm. høyt. Dette var godkjent da bygget ble oppført, men det er lavere en dagens krav som er på min. 100 cm.
Det er ikke krav om å oppgradere forholdet, og det settes ikke tilstandsgrad for forholdet.

Avløp fra terrasse.

TG 3 Terrasse fra 1. etg.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 16 kvm.

Tilstandsrapport

Det er lagt skiferheller på gulv.
Det er montert utelampe.
Det er montert markise.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret sprekker i enkelte fuger. Enkelte heller er også løse.
Årsak : Feil utførelse ved montering av hellene.

Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg.

Det ble registrert fuktutslag, samt saltutslag i tak i bod som ligger under denne terrassen.
Årsak: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt under heller på terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å stoppe fukt/lekkasje ned til bod, må det gjøres omfattende arbeider.
Da vil også forholdet med løse heller bli utbedret samtidig.

Kostnadsestimat er vanskelig å sette da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent.
Nærmere undersøkelser anbefales. For å få eksakt prisestimat må det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sprekker i fuger og løse heller.

Lite avstand fra terrasse og til treverk.
Ukjent løsning med membran.

Fukt i tak innvendig i bod under terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Det er to stk. utvendige trapper til kjeller.
Begge er utført i støpt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sikkerhet skal vurderes.
Det bemerkes at rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, da det er mulig for å klatre på rekkverket. Dette skal vurderes til TG-2.
Det bemerkes at det ikke er monter håndløpere på vegger i trapp.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det gjøres tiltak.

Trapper har brukslitasje.
Trapper var dekket av snø på befaringsdagen, og var derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Konsekvens: Det bør gjøres kontroll av sluk/avrennings-løsning fra gulv nederst i trappene. Dette blir da vurdert til TGIU.

Rekkverk mot trapp ved terrasse.

Rekkverk på trapp på inngangssiden.

INNVENDIG

TG 2 Gulvoverflater

2. etg: Parkett. Fliser i del av gang.
Furugulv og felt med fliser i vinterhage.
1. etg: Parkett.
Kjeller: Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater har generell brukslitasje.
Bl.a. er følgende registrert:
Enkelte mindre skader.
Skade på gulvflis i gang i 2. etg. Brukslitasje på furugulv i vinterhage.
Gyng registrert i gulv i gang i 2. etg.
Noe skade på gulv inn mot kontor i 1. etg.

Konsekvens: Disse forholdene har hovedsakelig kosmetisk betydning.
Overflateoppussing kan påregnes.

(Forhold med gulv i bod i kjeller, er beskrevet under eget punkt.)

TG 2 Takoverflater

2. etg: Tak-ess plater.
1. etg: Tak-ess plater.
Kjeller: Malte flater.
Innfelte downlights i kjøkken, vaskerom, gang og bad.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG-2 settes for alder på overflater.

Konsekvens: Dette forholdet har hovedsakelig kun kosmetisk betydning.
(Forhold med tak i bod i kjeller, er beskrevet under eget punkt.)

TG 2 Veggoverflater

2. etg: Malt glassfiberstrie. Panel og spekket teglstein i vinterhage.
1. etg: Malt panel. Teglstein. Malt glassfiberstrie. Malte flater.
Kjeller: Panel. Malt murpuss. Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG-2 settes for alder på overflater.

Konsekvens: Dette forholdet har hovedsakelig kun kosmetisk betydning.
(Forhold med vegger i bod i kjeller, er beskrevet under eget punkt.)

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller/gulv:
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg:
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. cm. 1,5 - 2 cm.
I vinterhage er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. cm. 2 cm. (Dette rommet er i midler tid vanskelig å måle grunnet møblering på befaringsdagen.)

1. etg.
I stue og spisestue er det målt totalt retnings-avvik i rommene på ca. 1,5 - 2 cm.

Kjeller:
Peisestue og gjesterom: Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evnt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

TG 2 Innvendige dører

2. etg. Originale og oppmalte dører.
Dør med glassfelt, mellom gang og vinterhage, fra 1989.

1. etg. Finerte innerdører. Dobeltfløyet dør til stue med blyglass. Dør fra entre med glassfelt. Foldedør til kontor.

Kjeller: Malte furu fyllingsdører. Hvite/glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører til to soverom på inngangssiden, subber mot terskel/ karm, ved åpning/ lukking. TG-2.
De originale dørene vurderes til TG-2 for alder. Det er brukslitasje på dører/hengsler/låskasser.

Konsekvens: Dører bør justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i dette bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe: Ett-løps pipe i teglstein.
2. etg: Pipe kledd med glassfiberstrie.
1. etg: Pipe ikke synlig da den er innmurt i peiskonstruksjonen.

Ildsted:
1. etg: Åpen peis fra byggeåret.
Peisestue: Stor peiskonstruksjon med en åpen peis.

Feieluke i kjeller, på siden av peiskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Ett sjekkpunkt i rapporten er om alle sider på pipen er er synlige, for inspeksjon/kontroll av pipe for sprekker m.m.

I denne boligen er det murt store peiser rundt pipen, så den var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Pipeløp i 2. etg. er belagt med glassfiberstrie. Evnt. riss vil da ikke bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep i konstruksjonen.
Nærmere kontroll av piper/ildsteder anbefales.
Glassfiberstrie i 2. etg. bør fjernes.

Selger opplyser: •Begge ildsteder er fullt fungerende. Disse har jevnlig blitt inspisert av brannvesen /selskap. (dette gjøres jevnlig for alle boliger i rekken)

Kostnadsestimat er satt for å å utføre kontroll. Kostnader til evnt. utbedringer er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Åpen peis i stue.

Åpen peis i peisestue.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ett sjekkpunkt er kontroll av mulig fukt i utforede kjellervegger.

Det ble gjort hulltaking i utforede kjellervegger.
I gjesterom var det på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.
Det bemerkes at dette ble registrert på det konkrete punktet jeg gjorde måling. Om det kan bli andre resultater ved hulltaking andre steder, er ikke kjent.

I peisestue ble det gjort hulltaking i yttervegg, ved siden av peis. Det ble da register noe forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble gjort hulltaking i utforet vegg i peisestue, som er kledd med trepanel.
Det ble her registrert noe forhøyede fuktverdier i bindingsverk, inne i veggen.
Dette skal i følge NS 3600 bemerkes med TG-2.
Ytterligere undersøkelser skal anbefales.

Konsekvens. Hvis det avdekkets at det er blitt skader grunnet fukttilgang, må det gjøres tiltak.

Det ble registrert at hulrom bak kjellerveggen var isolert med isopor.
Dette skal bemerkes som en risiko ved brann, da isoporen vil avgi gasser.
Isopor skal kun brukes hvis det dekkes av brannhemmende materiale.

Generelt sette er utforede kjellervegger å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig fuktsikring/drenering av bygget. For denne bygningen er dette ikke utført.
Fliser med gulvvarme på gulv, samt åpne murvegger med pustende maling, er en god løsning.

Fukt registrert i utforet vegg i peisestue.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i tre.
Trapp til 2. etg. Parkett i trinn.

Trapp til kjeller. Bratt trapp med eikeparkett i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sikkerhet skap bemerkes/vurderes.
Det kommenteres at det ikke er håndløpere på vegger i trappeløp. Det er krav om håndløper på hver side av trappen.

Trapp til kjeller er bratt.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må det monteres håndløpere.

Tilstandsrapport

Manglende håndløper på vegg i trappeløp.

TG 2 Innervegg i kjeller

Innvendige bærevegger i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I gang utenfor badet, ble det registrert blæring/løs murpuss.
Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i dette området.
På andre tilgjengelige steder på innvendige murvegger, ble det også registrert noe forhøyede verdier.

Dette forholdet må sees i sammenheng med punkt om drenering.

Konsekvens: Avviket vil medføre løs murpuss og blæring.
Det er ikke uvanlig med kapillært oppsug av fukt fra grunnen.
Det er vanskelig å utbedre dette helt. Nærmere kontroll anbefales.

Fukt/buling på vegg i gang i kjeller.

Registrert fukt.

TG 2 El-varme

Elektrisk oppvarming:
2. etg: Originale og elektriske panelovner.
Elektriske panelovner i vinterhage.
Elektrisk gulvvarme i bad fra 1989.

1. etg: Eldre elektriske panelovner i stue og kjøkken.
Elektrisk gulvvarme i entre.

Kjeller: Gulvvarme i alle rom i kjeller bortsett fra hageredskaps bod.
Selger opplyser: Gulvvarme i peisestue ble utbedret i 2010, resterende rom ble gjort i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering med TG-2 gjøres for alder på panelovner.
Disse bør byttes til moderne ovner.

Tilstandsrapport

TG 3 Dør i kjeller

Skyvedør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskade på skyvedør i kjeller.

Årsak: Fuktoppsug fra gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør byttes.
Kostnadsestimat er satt for å bytte døren/karmen. Kostnader til utbedring av årsak til fuktskaden, er ikke tatt med her.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktskade på dør ved inngang til kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller ble oppusset og utvidet i 2017.
Selger opplyser at dette ble utført av fagpersoner, men at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av arbeidene. Foruten el-arbeider.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Flatt gulv eller antydning til noe motfall mot område under servant.

Tilstandsrapport

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Sluk: Rennesluk i dusj.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2017.

Type veggmembraner: Membranplater.
Alder: 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei, det er ikke fremvist doumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fra NS:3600:
TG-2. Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
TG-3: Ikke fall mot sluk/motfall.

Er det fall på gulv utenfor dusjsonen: Nei. Gulvet er flatt, eller antydning til noe motfall mot område under servant. Dette skal da vurderes med TG-3 i følge gjeldende instruks.
Det er heller ikke kjent hvordan membranen er utført ved/opp på dørterskel.

I tillegg er det en tett bunnprofil på dusjvegg. Dette gjør at evnt. lekkasjevann i badet utenfor dusjnisjen, ikke kan renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Med dagens bruk vil forbruksvann fra dusj, renne til sluk.
Men hvis det blir en lekkasje fra vanninstallasjoner utenfor dusjsone, vil vann da ikke bli ledet til sluk.
Det bør monteres dusjdører uten tett sokkel, så evnt. lekkasjevann vil kun føres til sluk.

Kostnadsestimat er satt for å montere dusjdører uten bunnprofil.
Dette vil ikke påvirke avviket med feil fall på gulvet, men ved en evnt. lekkasje vil vann da kunne føres til sluk, før det renner ut i gangen.

For å ivareta krav i teknisk forskrift vedr. fall mot sluk, må det gjøres arbeider med gulvet for å etablere korrekt fall. Kostnader til dette er ikke tatt med, da det må innhentes tilbud fra utførende for å få et konkret tilbud.
Det bør også kontrolleres om membran er trukket opp på dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dusjvegger med tett bunnprofil.

Det er ikke kjent om gulvmembran er ført opp på dørterskel.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med dusjdør i glass, veggmontert klosett, dobbel servant og baderomsinnredning.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra skap i entre.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

2. ETG. > BAD

TG 3 Bad generelt

Badet ble oppusset og utvidet i 1989.

Himling: Tak-ess plater.
Veggoverflater: Fliser.
Det bemerkes at det ikke er satt opp veggfliser under innfliset badekar.

Gulv-overflate: Fliser.
Eldre elektrisk gulvvarme.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet er dels flatt, dels med fall inn mot badekaret.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til:
Fall på gulv ved dør. Det ser ut som gulvmembran er ført opp på dørterskel, men dette er ikke mulig å konstatere før man fjerner terskelist.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Badet har to stk. sluk. Ett i dusjsone, og ett ved døren.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.

Type veggmembraner: Ukjent type.

Sanitærutstyr: Dusj med dusjvegger, boble-badekar med flislagt front, gulvstående klosett, nedfelt servant i baderomsinnredning.

Rør-opplegg: Eldre og skjult rør-opplegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tak: Merke etter tidligere skade i tak. På befaringsdagen var det ikke utslag av unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.
Gulv-overflate: Overflateriss i flere fliser.
Ukjent løsning med membran på dørterskel.
Ukjent løsning på membran/tettesjikt.
Membran er ikke ført opp på klosettstuss.
Noe skade på skapfronter. Lysarmatur virker ikke. Brukslitasje på dusjdører, samt trege /løse ruller. Løs benkeplate.
Rør-opplegg: Ukjent utførelse.
Sannsynlig er det ikke mansjett for rør-gjennomføring til blandebatteri for dusj og ved badekar. Rør til servant er nedstøpt i gulvet.

Konklusjon:
Badet er fra 1989, og er nå ca. 36 år gammelt.
Badet har nå oppnådd en alder som tilsier at skader kan oppstå, og at man må påregne full oppgradering/modernisering av rommet, inkl. membraner/tettesjikt, og rør-opplegg m.m.
Badet blir ikke ytterligere beskrevet i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering/modernisering av badet må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra gang.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Hulltaking med fuktkontroll.

KJØKKEN

KJELLER > BAR-KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkendel fra baren.
Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter, og benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

KJELLER > BAR-KJØKKEN

Avtrekk

Da denne kjøkkendelen ikke har kokesone/stekeovn, vil det ikke være behov for avtrekk.
Dette rommet er kun et "bar-kjøkken", og blir ikke vurdert som et fullverdig kjøkken.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 **Innredning**

Kjøkken: Noe eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter, og med eikedetaljer. Denne ble montert i 1989.
Benkeplate: Heltre benkeplate. Flislagt plate ved koketopp.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn og micro-ovn. Nedfelt koketopp.
Det er montert side by side kjøle/fryseskap.
Ventilator ført til yttervegg.

Det bemerkes at det ikke er monter automatisk vann-stopper ved vanninstallasjoner, samt komfyrvakt over kokesone.
Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Dette anbefales ettermontert. Hvis kjøkken skal fornyes, vil disse forholdene være et krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell brukslitasje.
Det er flere løse skapsider.

Innredningen vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
Oppgradering/modernisering kan påregnes. Omfanget må vurderes av ny eier.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2016.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

Er det montert komfyrvakt: Ja.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Dette rommet ble oppgradert i 2017.

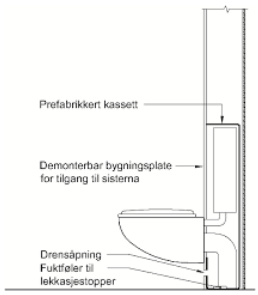
Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Åpne og forkrommede rør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuktsikret.
I tillegg skal det være montert automatisk vann-stopper.

I dette badet er dette ikke utført, og evnt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget/stoppet.



Preakseptert løsning.

1. ETG. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Dette rommet ble oppgradert i 2005.

Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Sanitærutstyr: Vegghengt klosett, servant og servantskap.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Tilstandsrapport

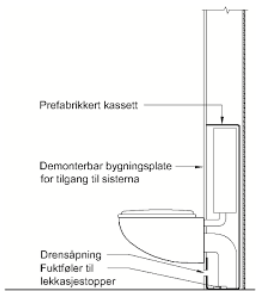
Det er avtrekk med en liten ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette rommet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil være vanskelig å oppdage og det vil ikke føre til stenging av vannet.



Preakseptert løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Dels eldre kobber-rør, dels nyere rør i rør opplegg.

Vann trukket fra bar, gjennom vegg til kjøkken i 2016.

Hvor er fordelerskap plassert: Ved bad i kjeller for det nyere rør-opplegget..
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.
Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Rør i rør opplegg til barkjøkken.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak luke i kjeller.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Eldre utekran.

Ett soverom i 2. etg: Det er montert en servant montert i ett soverom. Denne er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

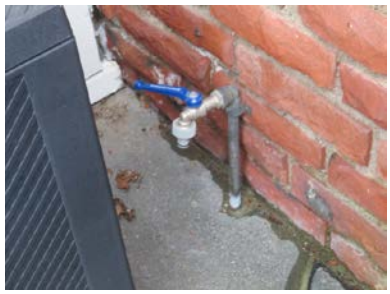
Tilstandsrapport

Det eldre rør-opplegget: Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder. Ut i fra alder, kan lekkasjer oppstå.
Kontroll av det gamle rør-opplegget anbefales.

Fordelerskap: Det er ikke satt opp kursoversikt i fordelerskap.

Konsekvens: Det er vanskelig å vite hvilken kurs som går til hvilket tappested o.l.


Eldre utekran.

Ukjent rør i kjeller.

Stoppekran

Fordelerskap i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløps-rør fra 1966 og 1973.
Type: Avløps-rør er ikke visuelt synlig, og type er derfor ukjent.

Er det registrert stake-luke. Nei, denne ble ikke funnet.
Lufting: Avløps-rør er luftet over tak. Luftehatt oppe på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetid: Anbefalt brukstid for avløps-rør er ca. 50 år.
Vurdering: Avløpsrør over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Disse avløps-rørene er nå over 50 år.

Ut i fra alder kan skader oppstå.
Nærmere kontroll anbefales.

Stakeluke bør lokaliseres.

Tilstandsrapport

Luftehatt med lufting av avløp.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten:
2. etg:
Vinterhage har kun tilluft via vinduer/terrassedør.
Veggventiler over soveromsvinduer.

1. etg:
Veggventil i stue, kontor og i kjøkken.

Kjeller: Det er ikke tilluftsventiler i peisestue.
Er det avtrekksventil fra kjøkken 1. etg: Nei. Ventilator til yttervegg.
Er det avtrekksventil i kjøkken i kjeller: Nei. Ventilator er ført vi en kanal opp i tak. Ukjent hvor dette er ført.

Er det avtrekksventil fra bad kjeller: Ja, i yttervegg.
Er det avtrekksventil fra bad 2. etg. Ja.

Er det avtrekksventil fra wc kjeller: Ja,
Er det avtrekksventil fra wc 1. etg: Ja, en liten ventil.

Er det luftespalte i dører til våtrom og wc: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Permanent avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I dette kjøkkenet er det montert en ventilator, som fører luft ut i gjennom yttervegg. Med denne løsningen er det kun avtrekk, hvis denne ventilatoren er i bruk.
Konsekvens: Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.

Kjøkken i kjeller har en ventilator, med en kanal ført opp i tak. Det er ikke kjent hvor denne kanalen er ført, eller effekt på dette avtrekket. TG-2.
Kjøkken skal ha permanent avtrekk.
Nærmere kontroll anbefales.

Er det etablert luftespalte i dører til bad og wc: Nei.
Det skal være en luftespalte i disse døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk i boligen.
Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen.

I bad i kjeller er det montert en ventil i yttervegg.
Bad skal ha permanent avtrekk.
Med dagens løsning er det kun avtrekk fra rommet, når det ventilatoren er i bruk.

Konklusjon:
Det er begrenset ventilasjon i boligen. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Det bør etableres tilluft til peisestue.
Nærmere kontroll/oppgradering av ventilasjon bør utføres.

Avtrekk fra bad via ventil i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Ukjent.

Plassering: I "teknisk rom".

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Den står i rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: El-kobling via fast tilkobling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Det er ikke kjent hvor gammel denne berederen er.

Tilstandsrapport

TG 2 Teknisk rom

Del av kjeller er innredet som et "teknisk rom". Det er ikke avgrensinger for dette rommet, og det går i ett med entreen og kjøkken.
Rommet blir ikke vurdert som et våtrom/vaskerom.

I dette rommet er det fliser på gulv. Sluk i gulvet.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ett kontrollpunkt er om lekkasjevann fra vaskemaskin vil bli ledet til sluk.
Gulvet fra der vaskemaskinen står, er flatt, uten fall mot sluket.

Konsekvens: Evnt. lekkasjevann fra vaskemaskinen, vil ikke nødvendigvis renne mot sluket.

Sluk i "teknisk rom".

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i 1. etg. og i kjeller: Oppgradert med jordfeilautomater.
2. etg I hovedsak eldre elanlegg. El-anlegg til til bad og vinterhage fra 1989.
El-anlegg i kjeller er i hovedsak fra 2017.
Det er fremvist div. samsvarserklæringer for arbeider på el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er fremvist dokumentasjon på div. el-arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for div. el-arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Sikringskap 1. etg.

Hovedsikringer.

Sikringskap kjeller

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

Krav til røykvarslere:
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.
Det er i byggesakpapirer fra 1966 oppgitt at det fjell, mens det i søknad til utgraving av kjeller i 1973 er oppgitt at det er fast leire.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, 1966. Denne er nå ca. 60 år.
Da kjeller ble utbygget er det i byggesakpapirene en tegning som viser innvendig drenering av kjeller. Denne er fra 1973, og er da ca. 52 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag på vegger/gulv i bod, samt på utforet vegg i peisestue.
Det ble også registrert oppsug av fukt i innvendige bærevegger.
I følge gjeldende instruks, skal registrert fukt bemerkes med TG-3 i rapporten.

Dette er klare tegn på at drenering/utvendig fuktsikring ikke fungerer.
Drenering/fuktsikring er ca. 60 år, og har utlevd sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll av fuktsikring/drenering anbefales.
Kostnadsestimat settes for ytterligere kontroll.

Kostnader til utbedringer er vanskelig å sette, da omfanget av hva som må gjøres, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Fukt registrert innvendig i bod på terrassesiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

I følge byggesakspapirer er det støpt grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i vegg ved bereder.
Nærmere kontroll av dette anbefales.

Det er registrert noe "riss" i vegg ved bereder.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøttningsmur oppført for trapp til kjeller, på terrassesiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekk i mur for trapp til hage.
Det er i tillegg registrert en del mur-avskaling og bruks/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll av forholdet bør utføres.
Om årsak til sprekkdannelsen har stabilisert seg, eller om det er under utvikling må fastslåes.

Kostnadsestimat settes for nærmere kontroll.
Kostnader til utbedring er ikke satt, da omfanget ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Riss i mur i trapp til kjeller på terrasse-siden..

Avskalling av mur på terrasse-siden.

Avskalling av mur på terrasse-siden.

TG IU Terrengforhold

Sjekkpunkt: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Hagedelen er opparbeidet. Den var i midler tid dekket av snø på befaringsdagen, så forholdene kunne ikke vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er felles vann/avløps-rør med de øvrige boligene i rekken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurderingen gjøres i forhold til alder.
Rør-opplegg er nå ca. 60 år.
Kontroll av rør-opplegg anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

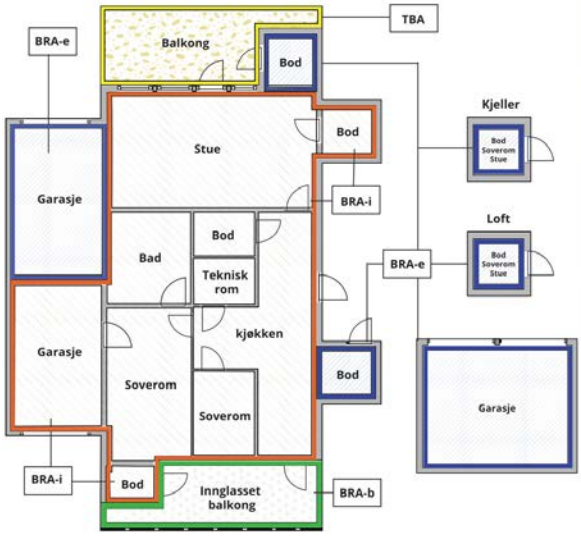
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etg.	100			100	14
1. etg.	111			111	16
Kjeller	123			123	
Garasje		15		15	
SUM	**334**	**15**			**30**
SUM BRA	**349**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg.	Gang, Bad, 4 soverom, Vinterhage		
1. etg.	Toalettrom, Kjøkken, Entré, Hall, Soverom, Bod, Stue, Spisestue		
Kjeller	Bad, Toalettrom, Peisstue med bar, Kjøkken, Gang, Entré, Teknisk rom, Bod, Kott under trapp, Bar-kjøkken, Gjesterom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Takhøyde i 2. etg: 238 cm.
Takhøyde i 1. etg: 240 cm.
Takhøyde i kjellerstue: 225 cm.

Kjeller: I følge byggesakspapirer er peisestue i kjeller ikke godkjent som rom for varig opphold.
På den tiden ble det operert med rom for kortvarig, og rom for varig opphold.
Rommet var opprinnelig godkjent som en peisestue, men kun for kortvarig opphold.
Etter dagens krav, vil rommet ikke være godkjent som et oppholdsrom. Det samme gjelder gjesterommet.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

Boligen har en garasjeplass. Denne er på ca. 15 kvm.
Garasjen er oppført i murkonstruksjon.
Leddport. Denne har en bredde på ca. 240 cm.
Høyde i port er oppgitt å være 195 cm.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.
Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):
P-ROM: 312 kvm.
S-ROM: 22 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en del avvik i forhold til godkjente tegninger.
2. etg: Bad er utvidet ut på vinterhagen. Dette forholdet er ikke byggemeldt.
1. etg. Det som i dag benyttes som et kontor, var opprinnelig en utebod. Innredningen/sammenslåingen av denne boden er ikke byggemeldt.
Kjeller: Planløsning er vesentlig forandret fra byggesøknad/tegninger. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk av gjesterom, kjøkken og entre-del. Badet er også utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kotor i 1. etg. har ikke tilfredsstillende dagslys.
Gjesterom og peisestue i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys.
Kjøkken i kjeller har ikke dagslys, som er et krav for rom for varig opphold, f.eks. kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Else Margrethe Heldre	Rekvirent
	Michael Heldre	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	612		0			Ikke relevant

Adresse
Vestengsvingen 36

Hjemmelshaver
Heldre Else Margrethe

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. boligen er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		For hovedbygg og for kjeller.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en 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.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.
1006250019

Selger 1 navn
Else Margrethe Heldre

Gateadresse
Vestengsvingen 36

Poststed	Postnr
OSLO	1182

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1965

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 60

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250019

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad i kjeller. Toalett i kjeller.

Arbeid utført av: Byggtjenester Kudla AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Helt nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fukt i hageredskaps bod. Da denne ikke er isolert på samme nivå som resen av kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har 15-20 år tilbake vært lekkasjer. Disse ble da utbedret av forsikringsselskap.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektrisk arbeid relatert til varme i gulv i kjelleretasje

Arbeid utført av: Dalby´s Installasjon

Filer

Varmekabler bad kjeller.pdf | Varmekabler kjeller div. rom.pdf | Varmekabler kjellerstue.pdf | Lite sov oppholdsrom kjeller.pdf | Varmekabler terrasse 2 etg.pdf | Kjøkken kjeller.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap el anlegg

Filer

Document reference: 1006250019

Sikringsskap.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse i 2 etg. Vinklet og avløp lagt på utsiden av bygget.

Arbeid utført av: Byggtjenester Kudla

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

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: 1006250019

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1006250019

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Heldre	8dfb6050c685e6c2236bc5 47479a60827ee2fddf	13.02.2025 16:23:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250019

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

nets

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Teoline Jakobsen
VESTENGSVINGEN 36

Dato: 10.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505330
8299897

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 612

Vi viser til bestilling av 20250210 for VESTENGSVINGEN 36.

GNR. 149 BNR. 612

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.1965.

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

455 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

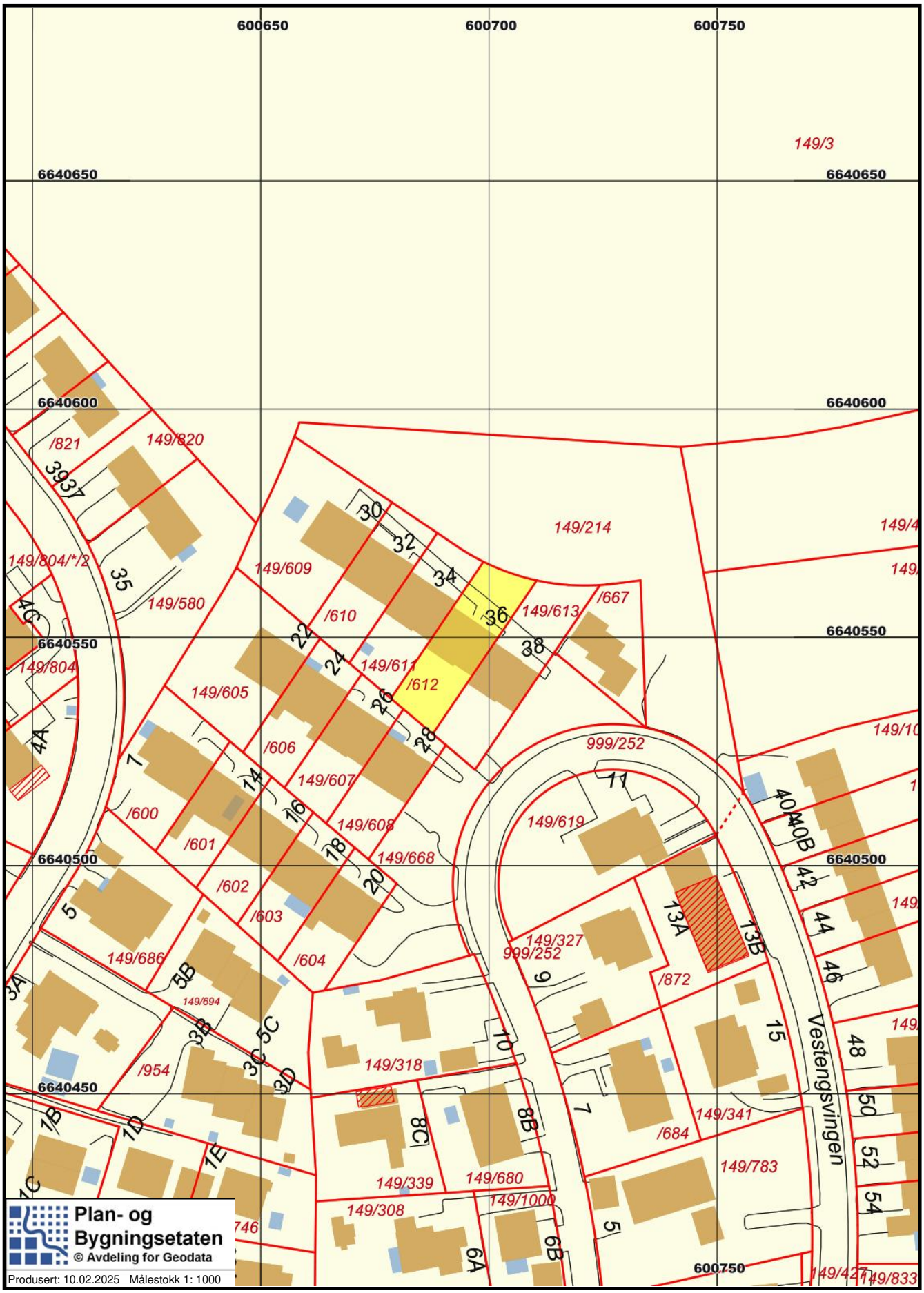
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

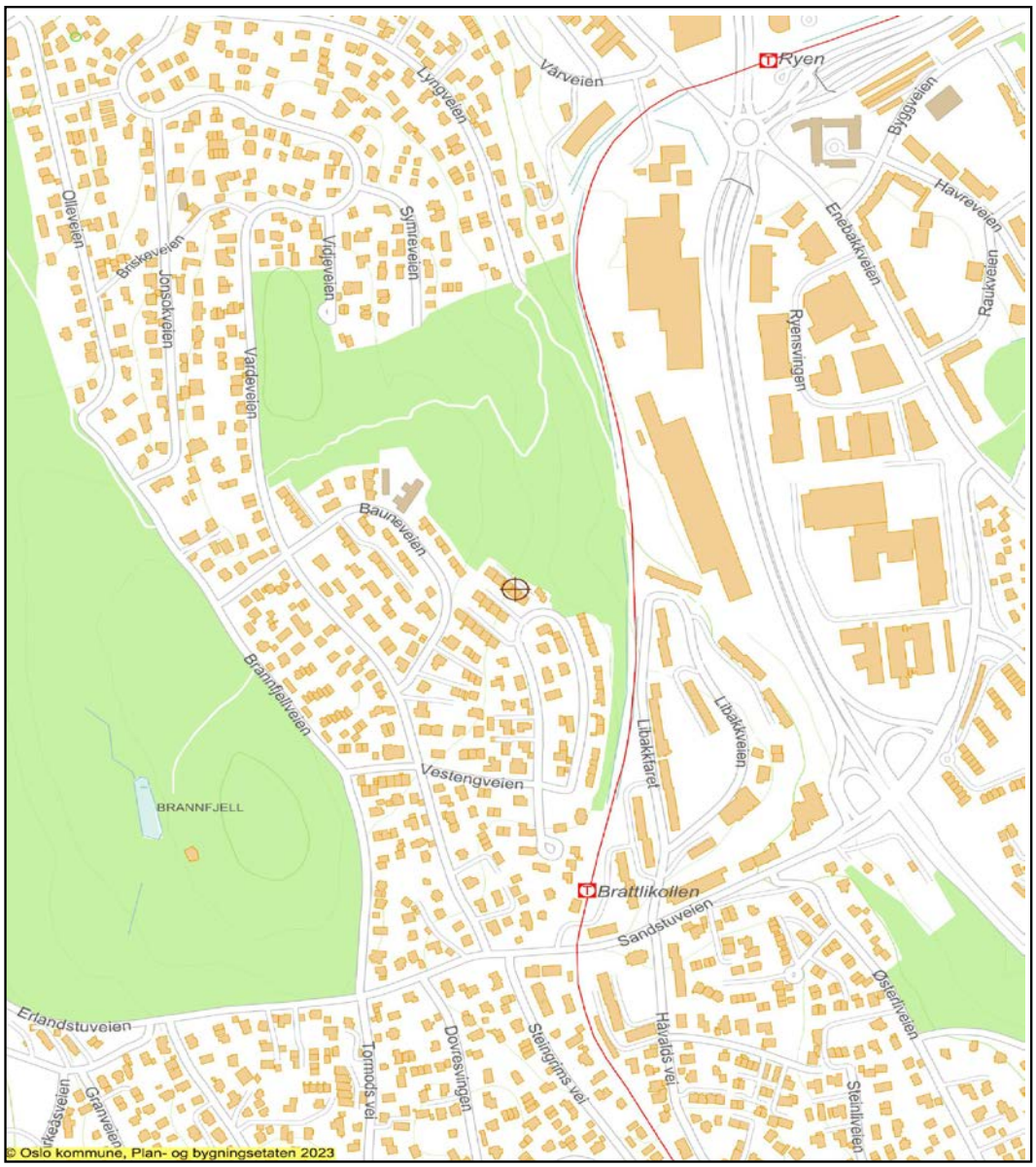
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600650
600700
600750
6640650
6640600
6640550
6640500
6640450
149/3
149/820
/821
149/804/*/2
149/580
149/804
149/214
149/609
/610
149/613
/667
149/611
/612
149/605
/606
149/607
149/608
149/668
/600
/601
/602
/603
/604
149/686
149/694
/954
149/318
149/339
149/680
149/308
149/1000
999/252
149/619
149/327
/872
/684
149/341
149/783
Vestengsvingen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.02.2025 Målestokk 1: 1000

Oversiktskart

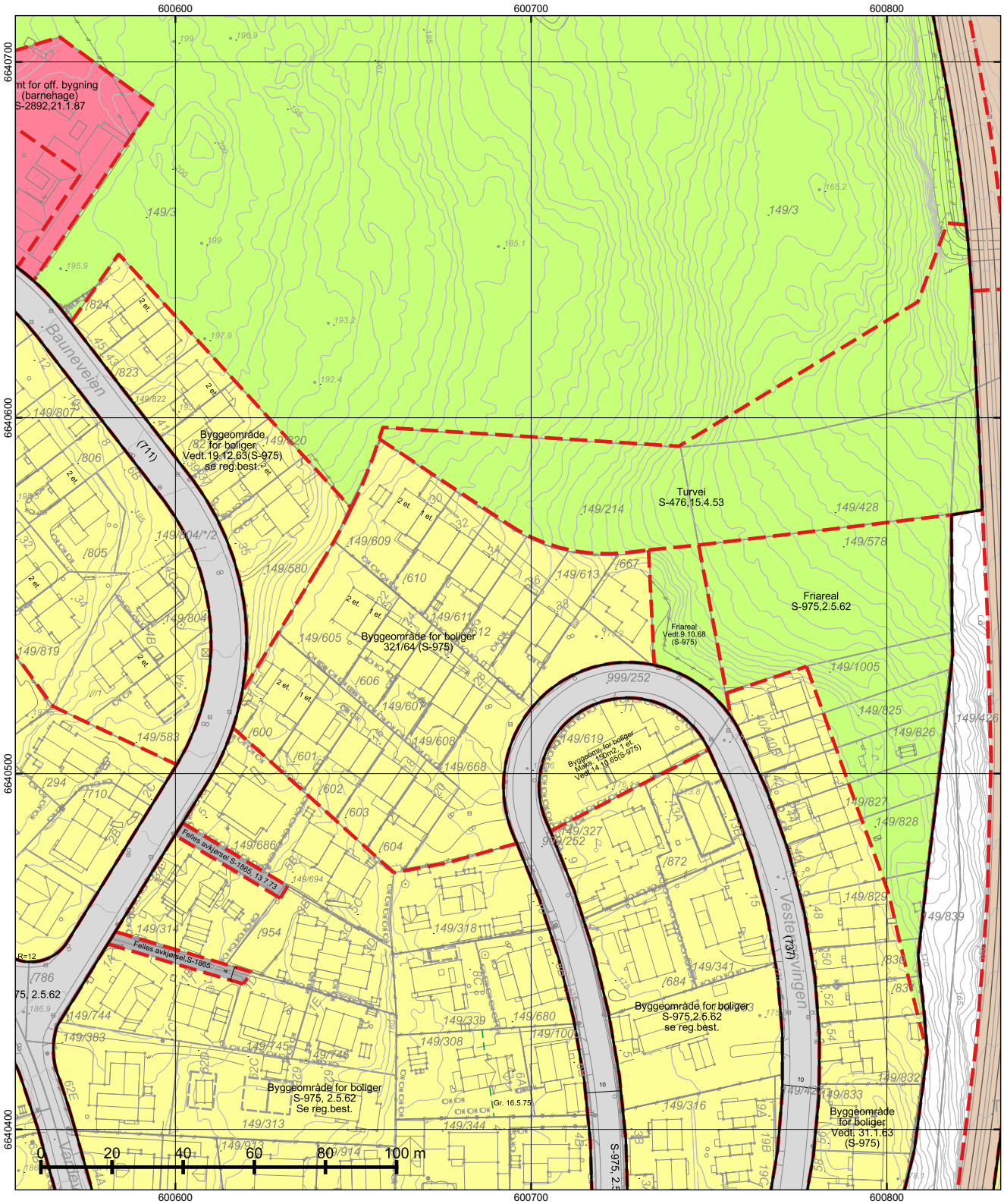
Adr.: Vestengsvingen 36 **Bydel :** NORDSTRAND

Gnr bnr : 149 / 612 **Skolekrets (2020/2021):** Ekeberg



Dato: 10.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

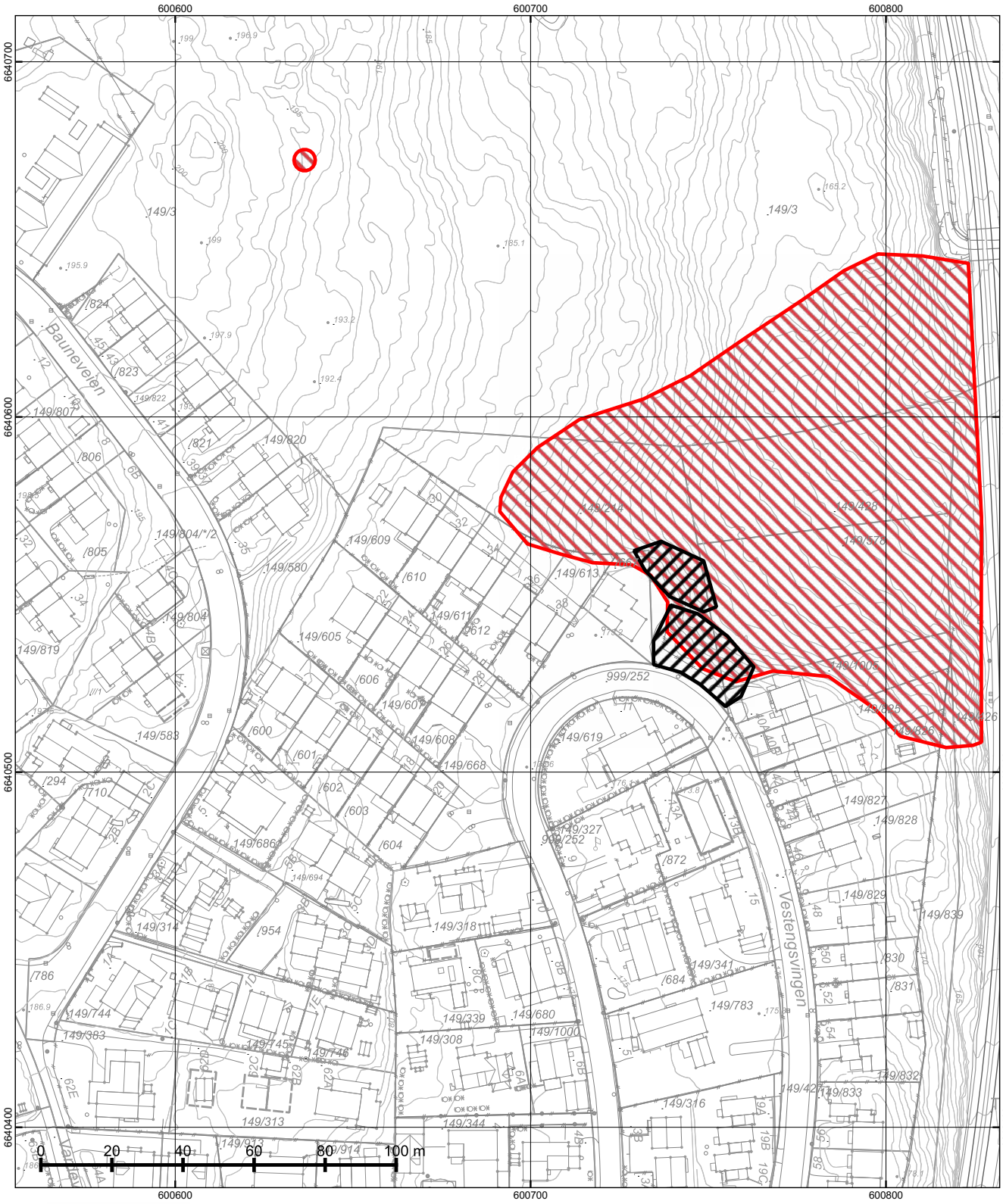
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138308/ 86505330
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: VESTENGSVINGEN+36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/612

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

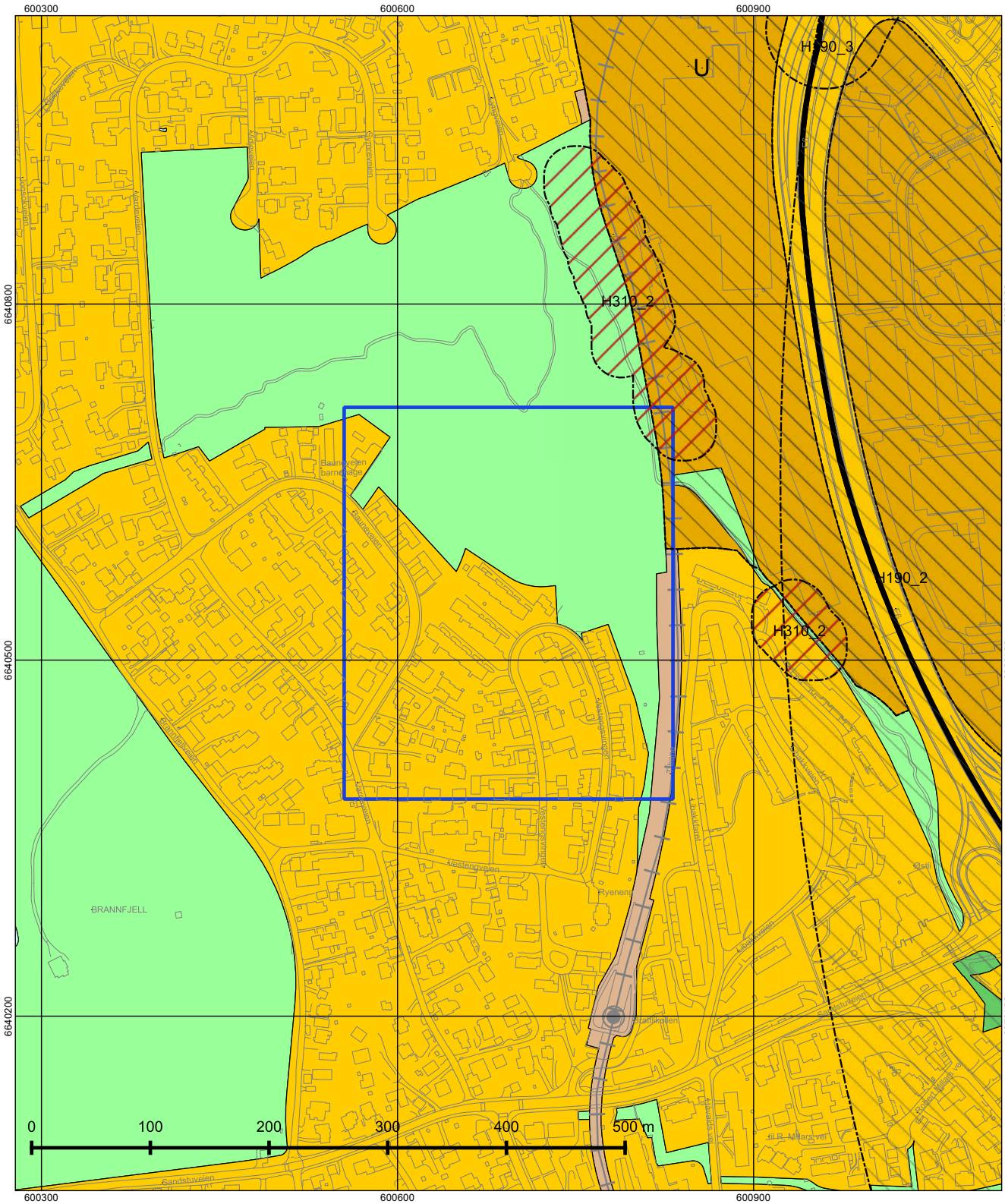
Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138308/ 86505330
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: VESTENGSVINGEN+36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/612

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138308/86505330
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/612 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vestengsvingen 36 1182 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 39 208,38
Fakturamottaker:	Heldre Else Margrethe Vestengsvingen 36 1182 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 17 575,00
Eiernavn:	Heldre Else Margrethe	Totalt	NOK 56 783,38

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	27 012,20
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	11 953,18
Eiendomsskatt	17 575,00
Totale avgifter	**56 783,38**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 149/214 Rekke A Vestengsvingen 11	Journalnr. ~~63/1269~~	Tegn. nr. 1-2-3-~~4~~-5.
Arbeidets art Rekkehus.	Innlevert ~~1/5-63~~	
Bygningens art		
Byggherre Murmester Trygve Brudevold, Torggaten 8.		
Byggemelder Arkitekt Erik Hoberg, Strömmen.		

Dato 21. august 1963. RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets påtegning av 20/7-63 på områdekartet samt til Byplankontorets uttalelse av 20/7-63, kfr. vedlagte gjenpart.

Helserådets og Brannvesenets pålegg må fölges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 3/8-og 9/8-63.

Brenselsboder mangler. Redegjörelse må innsendes.

Gulvkonstruksjonen for takterrassene må utluftes spesielt omhyggelig. Rekkverk for takterrasser må få en höyde av minst 90 cm.

Vanlig situasjonskart må innsendes.

Byggemelding for garasjene må snarest mulig innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. vanlig situasjonskart foreligge.
- [x] I. brenselsboder være godkjente.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

R. Glasö-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B 16 b. 20 000. 1360/62. R. A. I

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

7. desember 1964

Arkitekt Erik Hoberg,
Strømmen

distr.arkitekt Giertsen

FG/Krw 63/1268-1269

Gnr 149 bnr 214 rekke A-B, Vestengsvingen
Rekkehus
Byggherre: Murmester Trygve Brudevold

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 6-7 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.
Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse av 16/9-64 samt påtegning av 15/9-64 på kartet.
Det vises for øvrig til vårt brev av 9/9-63 som ikke er besvart.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem

Finn Giertsen

26. juni 1965

Arkitekt Erik Hoberg,
Strømsveien 82 b,
Strømmen

arkitekt Bakke

EB/Krw 63/1269 -1268

Gnr 149 bnr 214 rekke A -Vestengsvingen 11 (A-B)
Rekkehus
Byggherre: Murmester Trygve Brudevold

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 8 samt brev av 20/4-1965 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:
Det må sendes inn korrigert tegning av fasadeoppriss mot sørvest med forstøtningsmurer inntegnet.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 7 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem

Erling Bakke

29. september 1965

Arkitekt Erik Hoberg,
Strømsveien 82 b,
Strømmen

arkitekt Bakke

EB/Krw 63/1269

Gnr 149 bnr 214 rekke A- B, Vestengsvingen
Rekkehus
Byggherre: Murmester Trygve Brudevold

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 9-10-11
samt brev av 17/8-65 approberes under henvisning til
tidligere approbasjon.
Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 1-5-8 utgår
og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem

Erling Bakke

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/EI

KOPI

Oslo, den 11.mars 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 149, bnr. 214, Vestensvingen, rekke A.

Journalnr.

63/1269.

Arbeidets art

Rekkehus.

Avsluttende synsforretning

2.11.1966.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Murmester Trygve Brudevold, Torggata 8.

Byggemelder

Arkitekt Erik Hoberg, Strömmen.

Ansvarshavende

Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

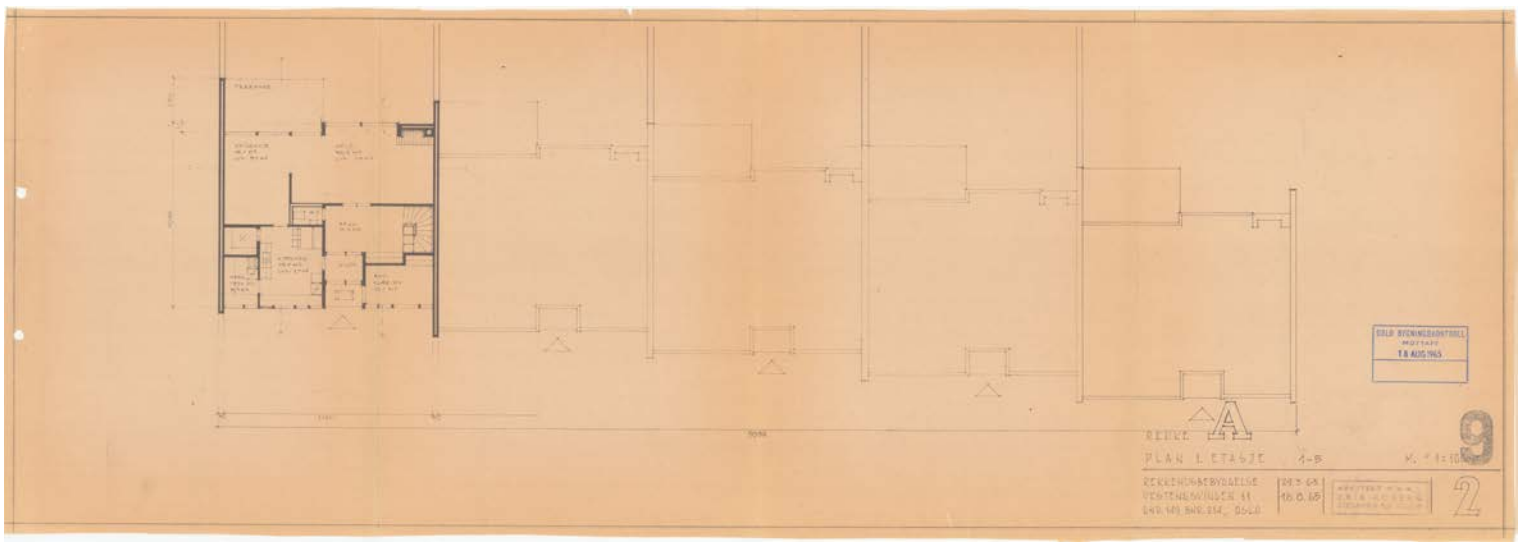
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

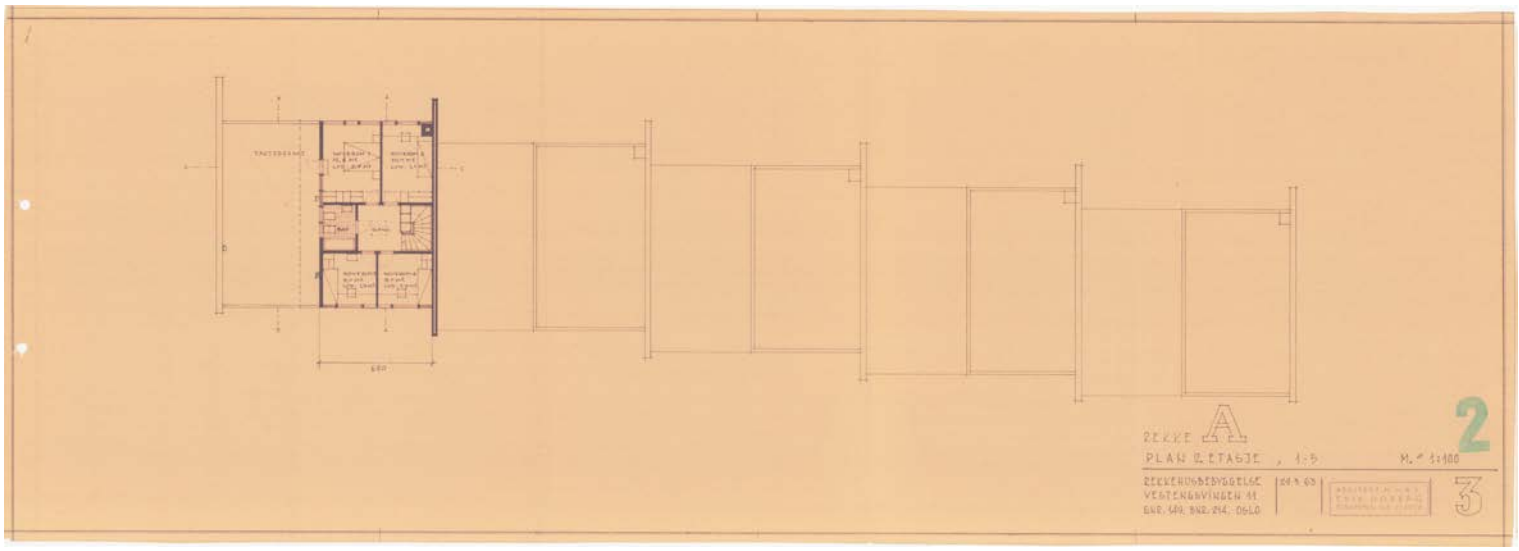
Distriktsingeniør

T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —


REKKE A
PLAN 1. ETASJE
9
2


RÆKKE A
PLAN 2. ETAGE
M. 1:100
2
3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	149/612 Vestengvingen 36	Journalnr. 73/226	Tegn. nr. 12
Arbeidets art	Utgraving av kjeller Hus A - 2	Innlevert 24.1.73.	
Bygningens art			
Byggherre	Sivilökonom Odd Helåre, Vestengvingen 36, Oslo 11.,		
Byggemelder	Arkitekt Einar Gundersen, Stasjonsveien 11, Oslo 3.		

Dato 1. mars 1973 PMB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 23/2-73 på kartet.
Peisestue i kjeller godkjennes ikke til varig opphold, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:23.
Gjeldende regler for innredning av badstu og W.C.rom må følges.
Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.
Skjemategning av peis må innsendes.

Ved den viste refundamentering av kjellervegger vil også fellesvegger mot nabohusene bli berört. Bygningskontrollen må be om at naboer underrettes og samtykker i dette. Bekreftelse må innsendes hertil.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Bekreftelse fra naboer foreligge.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

P.M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski 8.17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utgraving av kjeller Hus A-2.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vestengsvingen 36	Gnr.149, bnr. 612	73/226

Byggherre	Ansvarshavende
Odd Heldre Vestengsvingen 36 OSLO 11.	Tømmerm. Anton Mellem Trechowsgate 2 B OSLO 4.

OF/AF
Dato

23.mai 1975

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted	149/612 Vestensvingen 36	Journalnr.	73/226
Arbeidets art	Utgraving av kjeller Hus A - 2	Innlevert	24.1.73.
Bygningens art			
Byggherre	Sivilökonom Odd Heldre, Vestensvingen 36, Oslo 11.,		
Byggemelder	Arkitekt Einar Gundersen, Stasjonsveien 11, Oslo 3.		

Tegn nr.

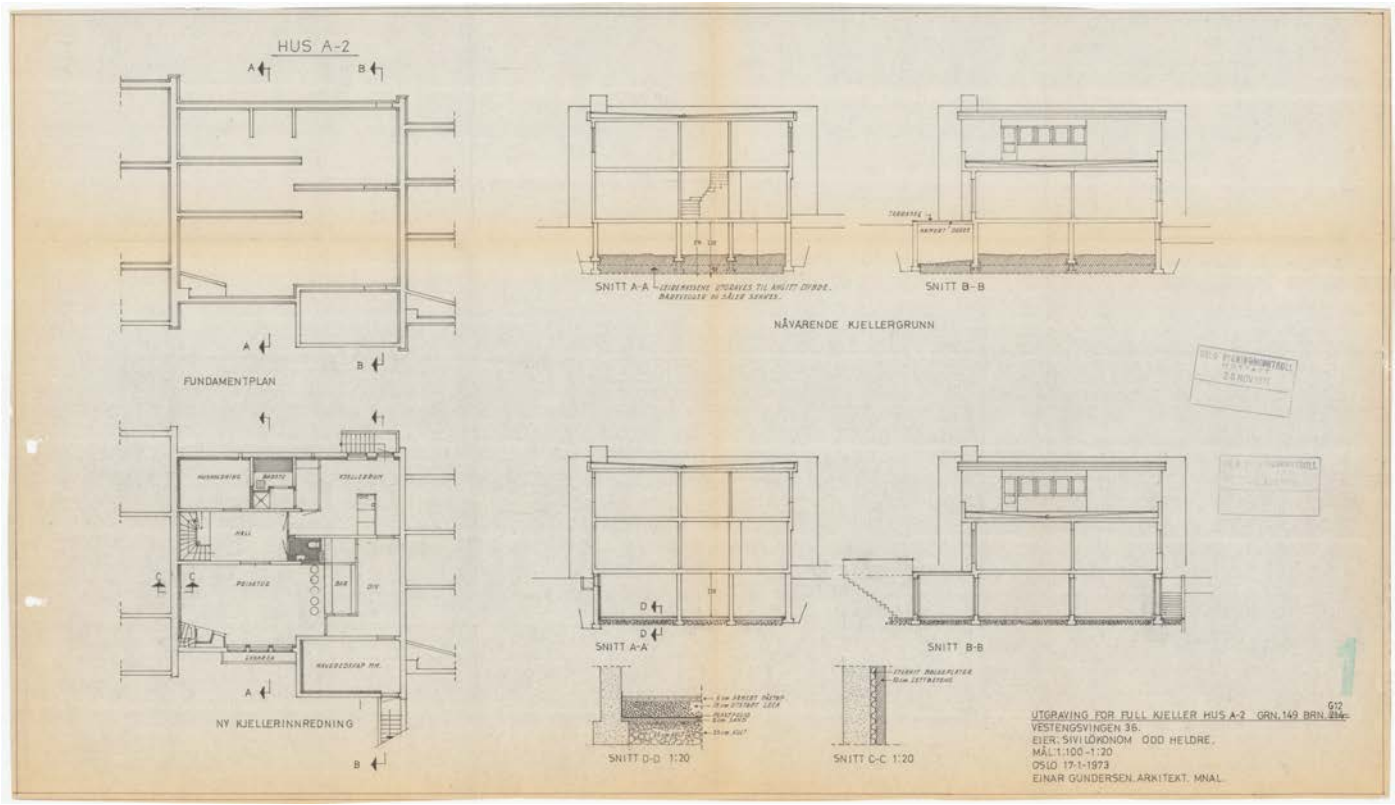
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

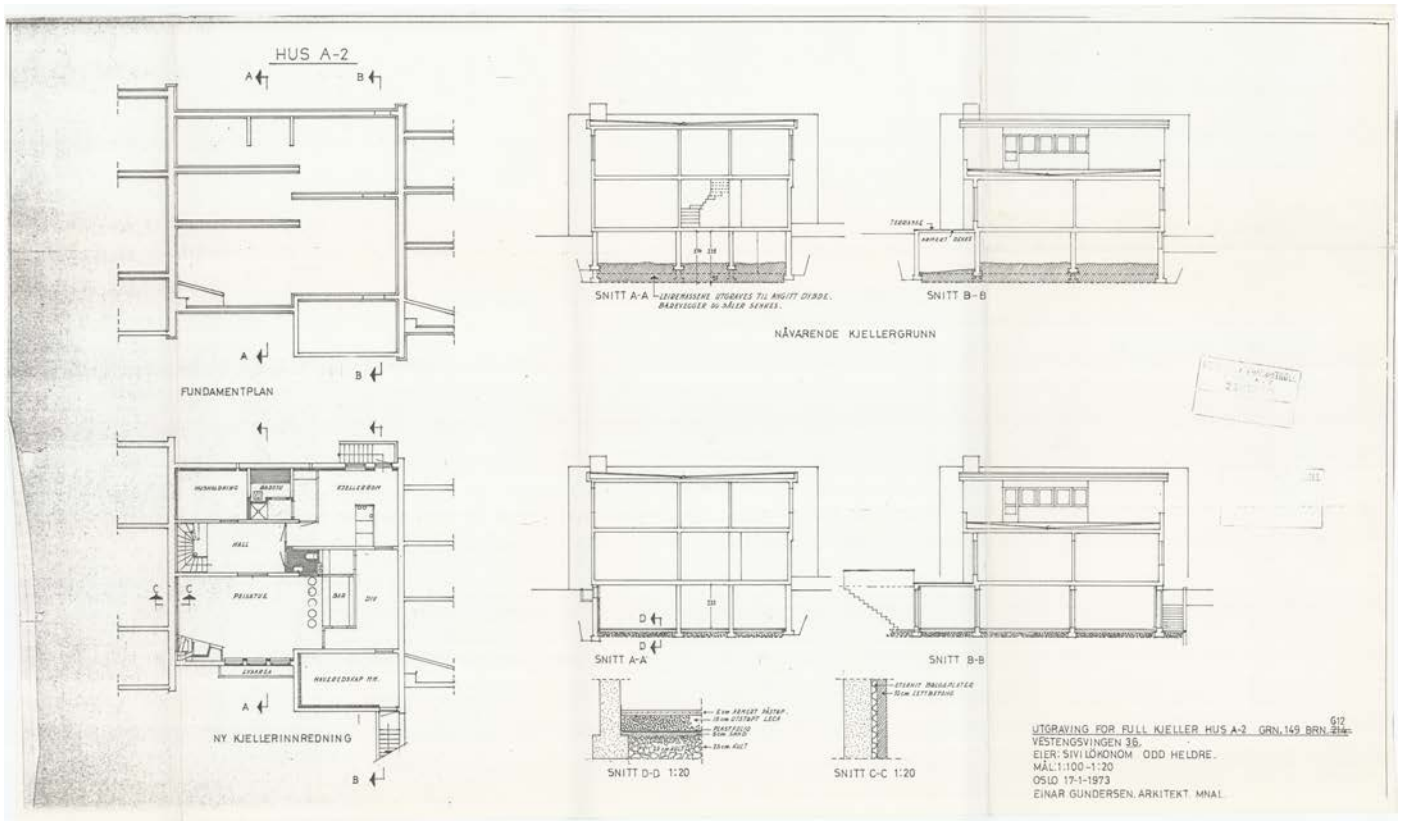
I despl. av tekniske tegninger behandlet og tilfredsst
kons. 26/9-73 ONC

SEND BYGGETILLATELSE 27/9.73 RW 27/9-73 FP.

Bygget er ført opp i
samsvar med tegningene.
Oslo bygningskontroll 8/11-74
Dato og Signatur

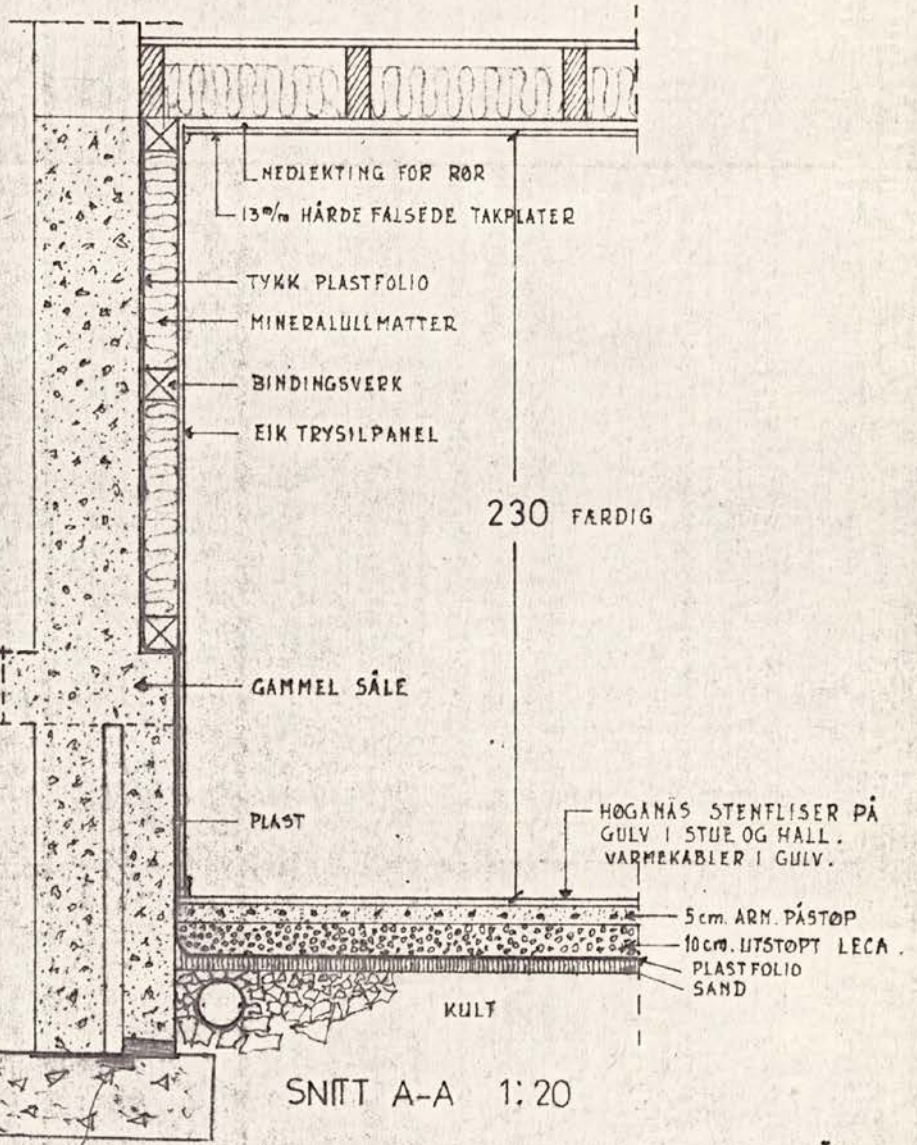
Skj B-15. 6000. 6000. Andvord


HUS A-2
FUNDAMENTPLAN
NY KJELLERINNREDNING
SNITT A-A
SNITT B-B
NÅVARENDE KJELLERGRUNN
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT D-D 1:20
SNITT C-C 1:20
UTGRAVING FOR FULL KJELLER HUS A-2 GRN. 149 BRN. 214
VESTENGSVINGEN 36.
EIER: SIVILØKONOM ODD HELDRE.
MÅL: 1:100 - 1:20
OSLO 17-1-1973
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT. MNAL.


HUS A-2
FUNDAMENTPLAN
NY KJELLERINNREDNING
SNITT A-A
SNITT B-B
NÅVARENDE KJELLERGRUNN
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT D-D 1:20
SNITT C-C 1:20
UTGRAVING FOR FULL KJELLER HUS A-2 GRN. 149 BRN. 214/612
VESTENGSVINGEN 36.
EIER: SIVILØKONOM ODD HELDRE.
MÅL: 1:100 - 1:20
OSLO 17-1-1973
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT. MNAL

REKKVERK FOR KJELLERTRAPPER (UTV.)
MÅL 1:20
FLATJERN MED 10 m/m RUNDTJERN I STOLPER.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 NOV 1974



Drens hulk for innstrømmende fuktighet i membranrommet.

SNITT A-A 1:20

KJELLERINNREDNING

SIV. ØKONOM ODD HELDRE OG FRUE
MÅL: 1:50 1:20
OSLO, 10-10 1973
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT. MNAL.

RETTET 16-10-73. Ek.

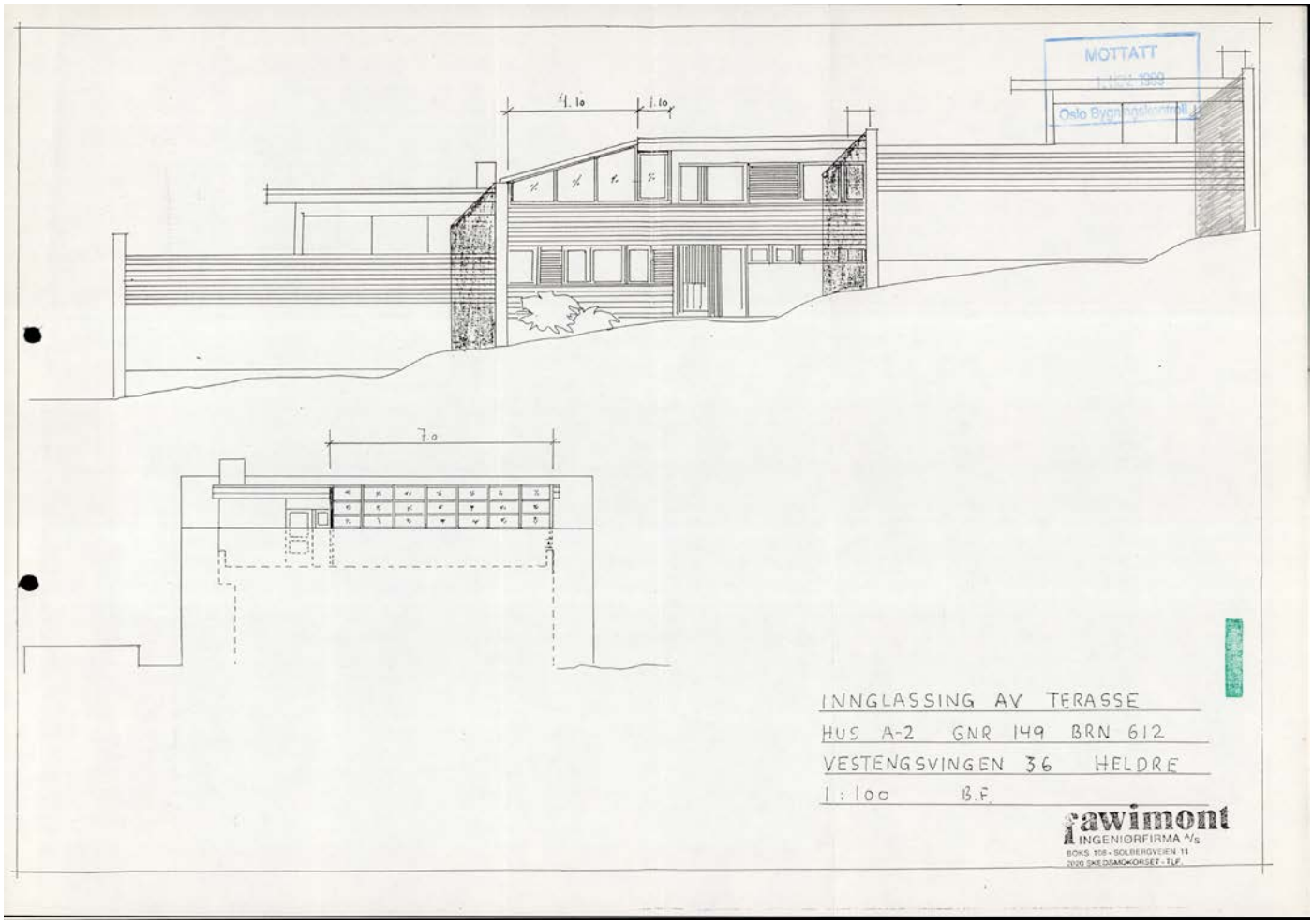
OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	149/0612 Vestengsvingen 36	Journalnr.	89/4191-S
Arbeidets og bygningens art	Delvis Overbygging - Enebolig av terrasse	Innlevert	16.10.89
Byggherre	Else og Odd Heldre, Vestengsveien 36, 1184 OSLO 11		
Anmelder	Fawimont Ingeniør Firma A/S, P.B. 108, 2020 SKEDSMOKORSET		

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Skj. B-15 Andvord.


MOTTATT
Oslo Byggesaksmottak
4.10
1.10
7.0
INNGLASSING AV TERASSE
HUS A-2 GNR 149 BRN 612
VESTENGSVINGEN 36 HELDRE
1:100 B.F.
awimont
INGENIØRFIRMA A/S
BOKS 108 - SOLBERGVEIEN 11
2020 SKEDSMOKORSET - TLF.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	149/0612 Vestengsvingen 36	Journalnr.89/4191-S
Arbeidets og bygningens art	Delvis overbygging - Enebolig av terrasse	Innlevert 16.10.89
Byggherre	Else og Odd Heldre, Vestengsvingen 36, 1184 OSLO 11	
Anmelder	Fawimont Ingeniør Firma A/S, P.B.108, 2020 SKEDSMOKORSET	

OHO/BL.

Oslo, den 9.november 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man vil ikke motsette seg at terrassen glasses inn som vist. Deres utførelse vil imidlertid bli retningsgivende for tilsvarende innglassing av de øvrige terrasser i rekken.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Vestengsvingen 36				JOUR.NR.	89/104191
ARB.'S ART	Delvis overbygging av terrasse-Enebolig				GNR./BNR.	149/0612
BYGGHERRE	Else & Od Heldre, vestengsvingen 36, 1184 Oslo				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		9.11.89				

Søknaden gjaldt delvis overbygging i glass av terrasse i en leilighet i et rekkehus.

Søknaden ble approbert, hvorpå en nabo klaget på dette. Byggesøknaden ble oversendt til Bygningsrådet som ikke tok klagen til følge. Byggesaken ble deretter oversendt til Fylkesmannen som heller ikke tok klagen til følge. Dvs. at approbasjonen er gyldig. Arbeidet er utført etter opplysninger fra "innstilling fra bygningssjefen til Oslo Bygningsråd".

Saken henlegges uten ferdigattest.

Oslo 11.11.94

Geir Simonsen
Geir Simonsen

Att.: 23/11-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			11.11.94	GSI
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			11.11.94	GSI
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Sett 28/2-91

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

— " — 6.3.91 bob

Oslo kommune
Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 0 FEB. 1991

Deres ref.	Vår ref. ved svar	Dato.
	Jnr. 5208/90 CWS	1 4 FEB. 1991

KLAGE OVER GODKJENT, DELVIS OVERBYGGET TERRASSE -
VESTENGSVINGEN 36, GNR. 149 BNR. 612

Det vises til oversendelsen datert 29.3.90. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Approbasjon ble gitt den 9.11.89. Nabo, Arnljot Hveding, påklaget avgjørelsen i brev av 25.11.89. Han viser hovedsaklig til at innglassingen av deler av terrassen vil være et stilbrudd og sterkt forandre eksteriøret i husrekken. Husenes verdi vil bli redusert og bomiljøet vil forringes.

Bygningsrådet forkastet enstemmig klagen i møte den 20.3.90.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Det vises til innstillingene til bygningsrådet og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1.juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Fylkesmannen vil bemerke:

Tiltaket er meldepliktig etter plan- og bygningslovens § 86 a, men er på grunn av protest omgjort til et søknadspliktig arbeid etter § 93.

Området er regulert for boligbebyggelse, jfr. plan S-975.

Fylkesmannen kan ikke slutte seg klagers anførsel om forringet bomiljø og skjemmende eksteriørmessige forandringer. Det vises til bygningssjefens innstilling, som i det vesentlige tiltres.

Det følger forøvrig av plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 at byggherren har krav på byggetillatelse dersom byggetiltaket ikke

Postadresse:	Besøksadresse :	Telefon:	Teleks:	Telefaks:
Postboks 8111 Dep. 0032 OSLO 1	H.Heyerdahlsgt. 1 Inngang sjøsiden	(02) *42 90 85	21588 fboa a	(02) 42 21 22

vil komme i strid med loven eller bestemmelser som er gitt i medhold av denne. Slik saken er opplyst, vil ikke innglassingen være i strid med slike bestemmelser.

Fylkesmannen finner etter dette at bygningsrådet har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningslovens § 93, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette rådets skjønn tilside.

Klagen har etter dette ikke ført frem.

./.

Sakens dokumenter returneres vedlagt.

En kopi av dette brev er sendt byggherre og klager direkte. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Etter fullmakt

Liv Zimmermann
førstekonsulent

Camilla Wohl Sem
førstekonsulent
saksbehandler

Kopi: - Else og Odd Heldre
- Arnljot Hveding

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/19989/105
Uthentet 2025-02-10 13:34

Stemplet for kr. 420,-
den 24.10.73 av byskriveren.

19989

Fotostatkopi
BØMARK & RYGH A/S

24 OKT. 1973

OVERENSKOMST

I Vestengsvingen 38, gnr. 149, bnr. 613 i Oslo er innredet 4 garasjeplasser som ikke er atskilt ved skillevegger, nemlig en til bruk for eiendommens eier, en til bruk for eieren av Vestengsvingen 32, gnr. 149, bnr. 610, en til bruk for eieren av Vestengsvingen 34, gnr. 149, bnr. 611, og en til bruk for eieren av Vestengsvingen 36, gnr. 149, bnr. 612. Eierne er enige om følgende:

1. Eierne av Vestengsvingen 32, 34 og 36 skal ha evigvarende rett til å bruke hver sin garasjeplass i Vestengsvingen 38. Rettigheten skal ikke ved overdragelse, arv eller på annen måte kunne skilles fra den eiendom den tilligger. Rettighetshaveren skal dog ved tidsbegrenset eller oppsigelig kontrakt kunne leie ut sin plass.

2. Eierne av Vestengsvingen 32, 34 og 36 betaler til eieren av Vestengsvingen 38 hver kr. 13.333,33.

3. Hver innehaver av de 4 garasjeplasser plikter å holde sin garasjedør forsvarlig vedlike. Dørene skal til enhver tid være like i farge og utførelse. De skal alltid være låst, unntatt ved inn- og utkjøring.

Det skal være adgang for hver innehaver av garasjeplass til innenfor sin plass å la montere utstyr til elektrisk motorvarmer med egen måler (hvis man ikke blir enig om en annen ordning).

Innvendig vedlikehold av garasjen, forbedret ventilasjon, avløp for sølevann og lignende foranstaltninger kan utføres når minst 3 av 4 rettighetshavere er enige om det. Omkostningene deles med en fjerdepart på hver.

De 4 rettighetshavere bærer også hver sin fjerdepart av følgende fellesutgifter:

a. Eiendomsskatt som settes til 13% av Vestengsvingen 38's samlede eiendomsskatt.

b. Forsikringspremie, nemlig 13% av den villaeierforsikringspremie som faller på hele vestengsvingen 38.

c. Strømavgift for innvendig og utvendig belysning. Det legges til grunn et årsbeløp stort kr. 110,- , som blir å justere hvis strømprisene forandres, inntil mulig egen måler installeres.

d. Lyspærer og utbedring av skade på utvendig lysarmatur.

e. Sandstrøing og snerydding av plassen utenfor garasjen.

Det velges blant rettighetshaverne eller deres ektefeller en person som fører de nødvendige regnskaper og foretar utligning. Arbeidet honoreres ikke.

De utlignede beløp pliktes betalt innen 14 dager etter at krav er mottatt.

Oppstår det forøvrig spørgsmål innen garasje-fellesskapet, skal

1 420.-

4. Kontantbeløpene nevnt i punkt 2. betales senest 6. oktober 1973 til Bømark og Rygh A/S, som mottar dem på Bratt Otnes' vegne, men med forpliktelse for Bømark Og Rygh A/S til ikke å utbetale beløpene til Bratt Otnes før bruksretten nevnt i punkt 1. er tinglyst med prioritet foran alle pengeheftelser på bnr. 613.

Avregningsdato for pro- og kontraoppgjøret, som utarbeides av Bratt Otnes, skal være 1. oktober 1973.

5. Eieren av bnr. 613 plikter å holde bygningen tilstrekkelig forsikret med vanlig villaeier-forsikring, og rettighetshaverne kan ved henvendelse til forsikringsselskapet be om å bli varslet om mulig mislighold av forsikringspremien.

Efter mulig brannskade plikter eieren av bnr. 613 snarest å utbedre skaden, eventuelt å gjenoppføre bygningen med en garasjeplass til hver av de bruksberettigede.

6. De bruksberettigede betaler utgiftene til stempling og tinglysing.

Oslo, den 30. sept. 1973

For min mann Ragnar Lund i følge fullmakt. Inger Lund
(Ragnar Lund (sign.)

Else Dalbåge Fjeldre Odd Fjeldre

Arnljot Fjeldre

for Bratt Otnes på egne vegne og som fullmektig for min bror

ARNVALDE BRATT OTNES

9581
9 JULI 1965

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side 97
Tekst » ø 60 »
J.-nr. 74/65.

MÅLEBREV

År 1965, den 5. mai ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 149, bruksnr. 214.

Forretningen er rekvirert av statsautorisert eiendomsmegler Erland Morud i henhold til fullmakt fra Trygve Brudevold som er hjemmelsinnehaver til gnr. 149, bnr. 214.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. A. Fjøsne.

Kartvitne var Tore Danielsen.

Ved forretningen møtte for gnr. 149, bnr. 214 rekvirenten Erland Morud og for Oslo byplankontor L. Elvenes.
Ingen naboer var varslet da hovedbelets grenser var fastsatt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble målt etter Oslo byplankontors godkjente plan.

Grensene måler i meter: Mot nordøst til gnr. 149, bnr. 214; langs en sirkelbue med radius 50.- og kordelengde 12,36, mot sørøst, sørvest og nordvest til parseller av gnr. 149, bnr. 214: 40,63 - 12,01 - 36,18.

Arealet utgjør 455,4 kvadratmeter som fratrekkes gnr. 149, bnr. 214 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 149, bruksnr. 612.

Forretningen sluttet den 8. juli 1965.

A. E. Mysen.

A. Fjøsne.

Tore Danielsen.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.
J. Nordli

Avskriftens innhold kontrollert.

Nabolagsprofil

Vestengsvingen 36 - Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	6 min 0.5 km
Brattlikollen Linje 1, 4	6 min 0.5 km
Holtet Linje 13, 19	24 min 1.8 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7 km

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	20 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	24 min 1.7 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	24 min 1.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	8 min 2.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	22 min 1.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

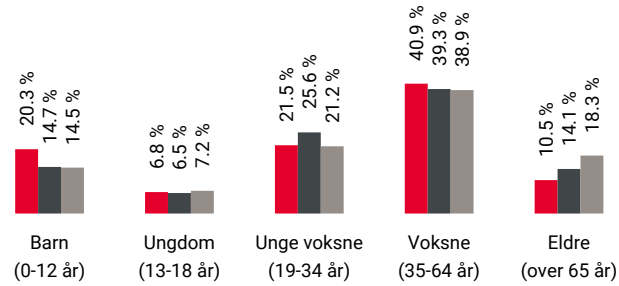
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattlikollen	1 744	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.7 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	20 min 1.5 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Sandstuveien PostNord	10 min 0.8 km
Spar Simensbråten	22 min

FINN 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. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

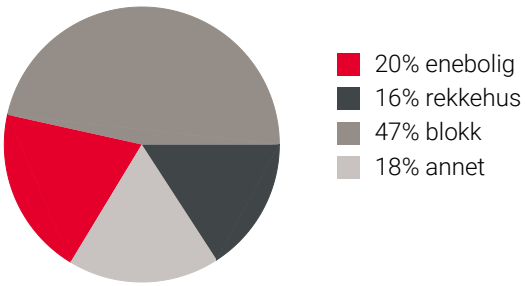
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Bækkelagshallen Aktivitetshall	19 min 1.4 km
Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.6 km
Mudo Nordstrand	19 min
SATS Ryen	22 min

Boligmasse



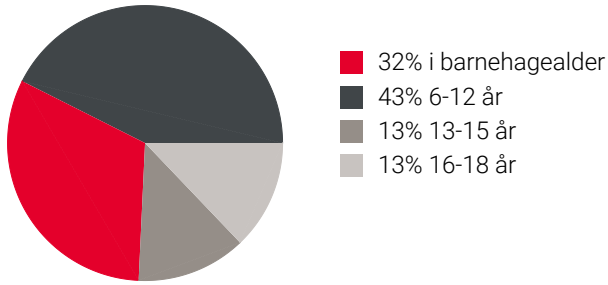
«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

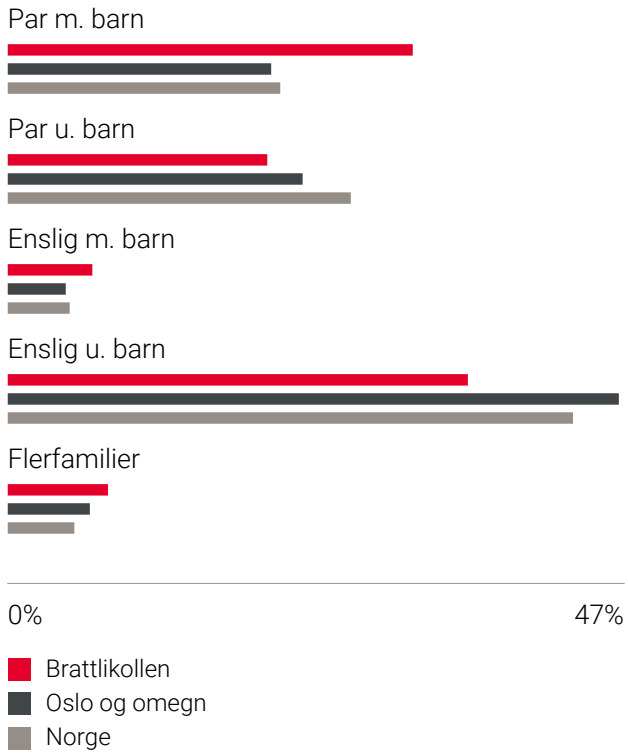
Varer/Tjenester

Manglerud Senter	9 min
Apotek 1 Karlsrud	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vestengsvingen 36
1182 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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