



aktiv.

Stordamveien 31B, 0671 OSLO

**Innholdsrik og familievennlig
enebolig med dobbelgarasje |
Attraktiv beliggenhet i populært
boligområde**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 800 000,-
Omkostn.: Kr 321 350,-
Total ink omk.: Kr 13 121 350,-
Selger: Renate Iren Johannessen
Heggelund

Tom Vidar Heggelund

Johannessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 241/241 kvm
Tomtstr.: 633.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 143, bnr. 144
Oppdragsnr.: 1009250064

Innholdsrik og familievennlig enebolig med dobbelgarasje

Velkommen til Stordamveien 31B, innholdsrik enebolig som ligger i et område som grenser mot Østmarka men har samtidig umiddelbar nærhet til t-bane som tar deg effektivt til sentrum. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt men samtidig tilbaketrukket.

- Boligen har fantastiske solforhold, og med de to terrassene på hver side får man utnyttet det maksimalt.
- Stor og pent opparbeidet hage
- Dobbeltgarasje (med direkteadkomst til boligen)
- 3 bad
- Egen inngang til deler av kjelleren
- Boligen er nymalt i år, og taket er nyvasket og impregnerert
- Gangavstand til Tveita kjøpesenter
- Nærhet til skoler (sokner til populære Godlia barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole)
- Nærhet til kollektiv transport (busstopp i umiddelbar nærhet samt få min. gange til T-bane på Tveita)
- Grenser til Østmarka



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	88
Energiattest	111
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 241 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 116 m² Gang m/trapp, Bad/vaskerom, Kontor/hobbyrom, Garasje, Entré, Stue, Kjøkken, Bad 2, Soverom, Bod

1. etasje

BRA-i: 125 m² Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er gjort endringer i både planløsning og fasade sammenlignet med de opprinnelige tegningene registrert hos kommunen.

Boligen fremstår i dag som to separate boenheter, uten intern forbindelse. Noe som kan ha betydning for både bruk og godkjenningsstatus. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Takhøyden i første etasje varierer fra ca. 2,39 - 2,42 M. Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,07 - 2,4 M.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

633.3 m²

Tomtebeskrivelse

Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og steinbelagte arealer. Utvendige trapper i tre og betong. Forstøtningsmur med betongstein. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

Beliggenhet

Stordamveien 31B ligger i et attraktivt boligområde på Hellerud. Eiendommen har god beliggenhet med nærhet til offentlig transport som enkelt kan ta deg ned til Oslo sentrum. Samtidig har du nærhet til Østmarka med gode turmuligheter. I området finner du gode barnehager og skoler. Området er perfekt for de som ønsker å bosette seg i et rolig og barnevennlig miljø, men som fortsatt vil ha enkel tilgang til det sentrale Oslo.

Tveita senter ligger en kort spasertur fra eiendommen. Her finner du t-bane, buss, post i butikk, vinmonopol, apotek og alle andre butikker du kan trenge i hverdagen. Kun 1 min. gange til nærmeste bussholdeplass, Trasoppveien. Herfra går 58-, 76-, og 79-bussen.

I nærmiljøet finner du gode fritids- og aktivitetstilbud for både unge og eldre. Oppsal Arena ligger like i nærheten. Oppsal idrettsforening har lag i mange ulike aldre og klasser i forskjellige idretter, som eksempelvis fotball, håndball, basket og orientering.

Boligen ligger like ved Østmarka. Her er det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her finnes både bade-, fiske-, krepse- og padlevann. Marka har et vidstrakt lysløypenett, tur- og sykkelstier, og serveringsstuer. Her finner du flotte skiløyper om vinteren, og herlige badeplasser om sommeren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Godlia skole

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1980

De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon. Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepuss. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Valmtak i trekonstruksjon tellet med takstein. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.08.2025 av Rana Taksering AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etasje: Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

Underetasje: Gang m/trapp, Bad/vaskerom, Kontor/hobbyrom, Garasje, Entré, Stue, Kjøkken, Bad 2, Soverom, Bod. Underetasjens bruk fraviker fra de godkjente byggetegningene. Underetasjen er i hovedsak regulert til bodareal og hall og er ikke godkjent til varig opphold slik det i dag benyttes. Se vedlagte byggetegninger.

Standard

De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon. Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende:

2025:

- Malt eksteriør, rekkverk øvre terrasse, håndtre på den andre terrassen, utebod, indre rekkverk og indre trappegelender og tak på bad/vaskerom.
- Spylt og impregnert takstein og renset takrenner.
- Installert ny varmepumpe.

2024:

- Malt hybel
- Nye gulv i hybelstue og kjøkken
- Overflate oppusset bad i hybel, nye rør/sluk
- Malt hoved soverom og installert ny garderobe

2023:

- Totalentreprise hovedbad m. rør i rør
- Elbillader + overspenningsvern

2021:

- Malt yttergang, ny garderobe og gulvflis
- Ombygging av barnerom, malt det ene helt og 1 vegg i det andre, nytt gulv i det ene rommet

2020:

- Ny parkett i stue samt ny indre vindsperre
- Nytt blandebatteri kjøkken

2019:

- Delentreprise på vaskerom (unntatt tak og vegger). Støpt nytt gulv med fall og dusjnisje, nytt toalett, baderomsinnredning, dusjvegger. Nye rør. To nye kurser installert til hobbyrom og bad.

2018:

- Malt stue
- Installert nytt (pent brukt) kjøkken nede.
- Nytt rekkverk på terrassen ved hovedinngangen og ny inngangsdør oppe.

2017:

- Takstein spylt og forseglet

2016:

- Malt grunnmur

2015:

- Utvendig malt huset

2014:

- Nye automatsikringer, kjøkkeninnredning og overflater kjøkken, gasspeis i stue

Ca. 2006:

- Byttet vinduer og terrassedør

2005:

- Bygd ny terrasse på inngangssiden

2002 - Varmtvannsbereder

Ca. 1999/2000:

- Drenering

Innvendig

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte

veggflater, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Innvendige dører består av både profilerte og glatte utførelser. Mellom kontor/hobbyrom og garasje er det montert en brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør.

Våtrom

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Bad/Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Bad underetasje: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte overflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i støpejern/plast.

Kjøkken

1. etasje: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med filter utlufting over tak, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap. Underetasje: Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

Tekniske installasjoner

Hovedinntak for vann samt stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder med kapasitet på 287 liter er plassert i samme rom. Den ene vaskemaskinen er plassert i vaskerom og den andre er plassert i bod under trapp. Ventilasjon skjer via naturlig oppdrift, supplert med spalteventiler i vinduer og veggmonterte ventiler på yttervegger. Elektrisk anlegg består av automatsikringer, med sikringsskap plassert i entré i underetasjen. Oppvarming i første etasje skjer via gasspeis og varmepumpe i stue/kjøkken, samt gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken og bad. Elektriske panelovner benyttes som supplerende varmekilder. Underetasjen har gulvvarme i bad/vaskerom, bad og gang m/ trapp. Belysning inkluderer lyskasser og innfelte lys i himling i stue/kjøkken, hall og bad i første etasje, samt innfelte lys i himling på bad/vaskerom i underetasjen. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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.

I tilstandsrapporten er det funnet forhold som har fått TG2 under disse kategoriene,

se takstrappen hvor disse forholdene nærmere beskrevet:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer og dører

Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling-Det er vindu over badekar i våtsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

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. Veggmontert speilskapet på soverom medfølger ikke boligen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Boligen har dobbelgarasje samt plass til parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2205814

Radonmåling

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

Diverse

Underetasjen er i dag innredet som hybel med bl.a soverom og stue m.m. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette fraviker fra de godkjente byggetegningene og underetasjen er i hovedsak regulert/godkjent til bodareal og hall og ikke godkjent til varig opphold slik det i dag benyttes. Se vedlagte byggetegninger.

Brannsikringen mellom de to separate boenhetene oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav. Eiendommen er oppført i en periode med andre tekniske krav og byggemetoder enn de som gjelder i dag. Det må påregnes at dagens regelverk stiller strengere krav til blant annet sikkerhet og funksjonalitet.

Krav til rømning: Rømningsvinduer skal i henhold til gjeldende forskrift ha en maksimal avstand på 1,0 meter fra gulv til underkant av vindusåpning for å sikre trygg og tilgjengelig rømningsvei. I stue, kjøkken, soverom og kontor/hobbyrom i underetasjen er det montert takhøye vinduer med plassering høyere enn denne grensen, noe som medfører avvik fra kravene til rømningsvei. I tillegg tilfredsstiller ikke vinduenes størrelse dagens krav til rømningsareal. Dagslysflate: Stue, kjøkken, soverom og kontor/hobbyrom i underetasjen har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av rommenes bruksareal.

Energi

Oppvarming

Elektrisk anlegg består av automatsikringer, med sikringsskap plassert i entré i underetasjen. Oppvarming i første etasje skjer via gasspeis og varmepumpe i stue/kjøkken, samt gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken og bad. Elektriske panelovner benyttes som supplerende varmekilder. Underetasjen har gulvvarme i bad/vaskerom, bad og gang m/ trapp.

Info strømforbruk

Selger infomerer om årlig forbruk på ca. 35 000kwt inkludert hybel i kjeller og lading av 2 elbiler.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 800 000

Kommunale avgifter

Kr 28 936

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 9 377,00

Renovasjonsgebyr 10 254,89

Vann- og avløpsgebyr 18 682,10

Totale avgifter 38 313,99

Eiendomsskatt

Kr 9 377

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 4 190 522

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 12 415 032

Formuesverdi sekundær år

2023

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 143, bruksnummer 144 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:

301/143/144:

28.11.1924 - Dokumentnr: 912269 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

12.12.1939 - Dokumentnr: 17132 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

02.12.1958 - Dokumentnr: 14397 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.09.1971 - Dokumentnr: 15934 - Best. om vann/kloakkledn.

06.02.1976 - Dokumentnr: 2845 - Kjøpekontrakt

RETTIGHETSHAVER: ERICKSEN ERIK OG GURHOLT ARNE

167 M2 AV D E

14.10.1980 - Dokumentnr: 23918 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1924 - Dokumentnr: 900922 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:143 Bnr:1

27.01.1959 - Dokumentnr: 902 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:143 Bnr:323

02.11.1998 - Dokumentnr: 64260 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:180

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.06.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.1983.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat adkomstvei.

Vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

320 000 (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))

321 350 (Omkostninger totalt)

337 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

340 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 121 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 137 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 140 050 (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 321 350

Betalingsbetingelser

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

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

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.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.09.2025

Stordamveien 31

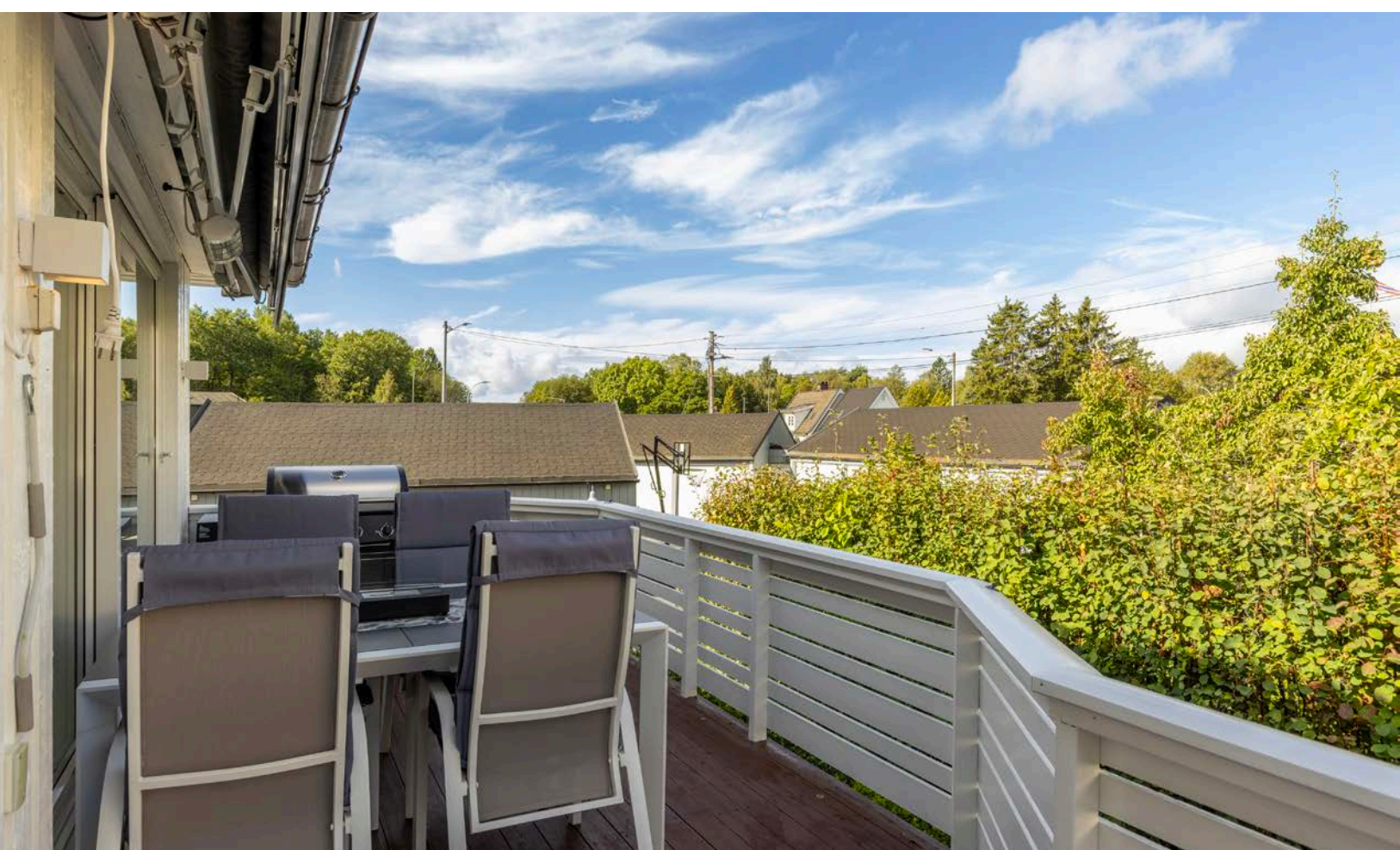
1.etg

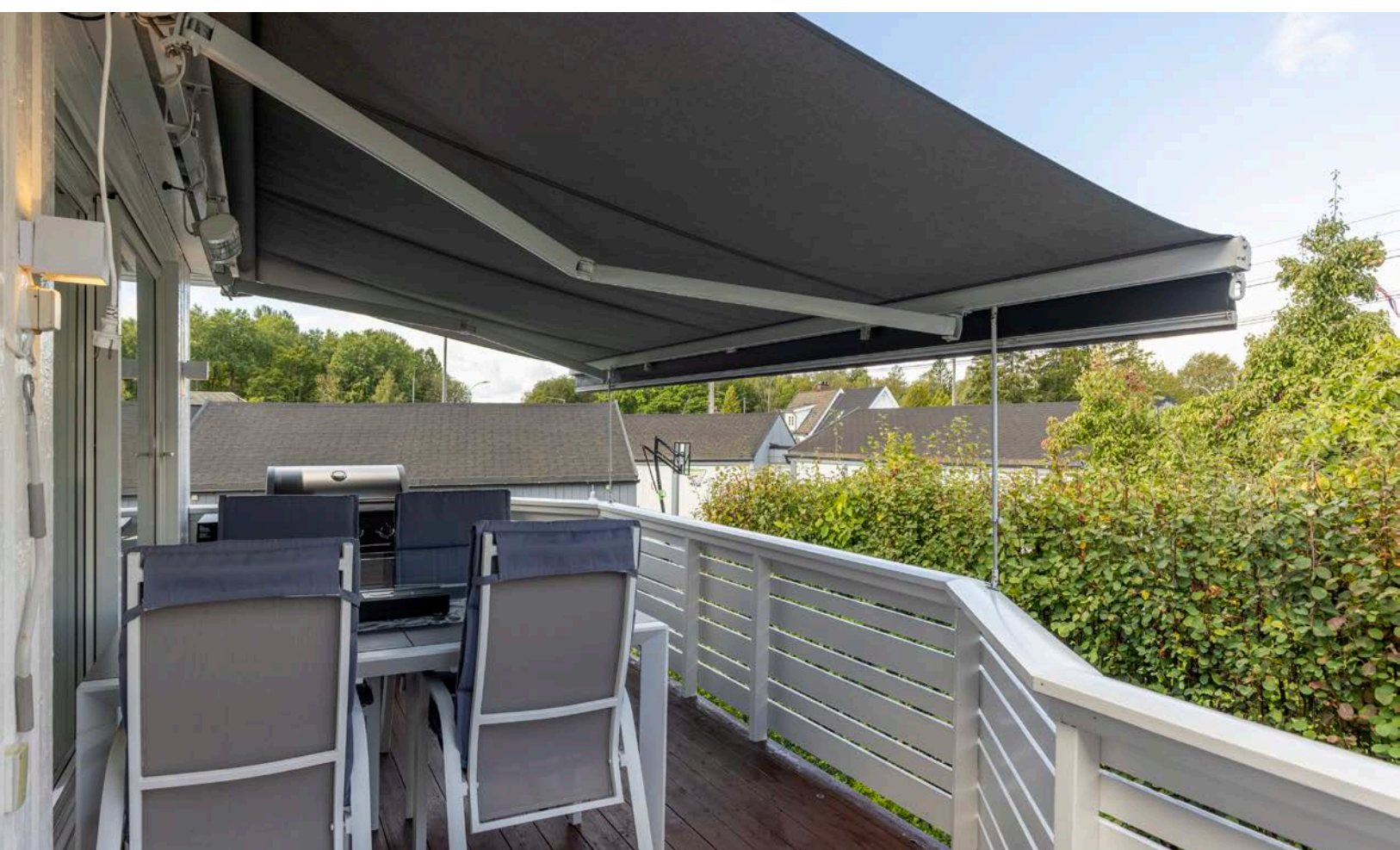


Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.





















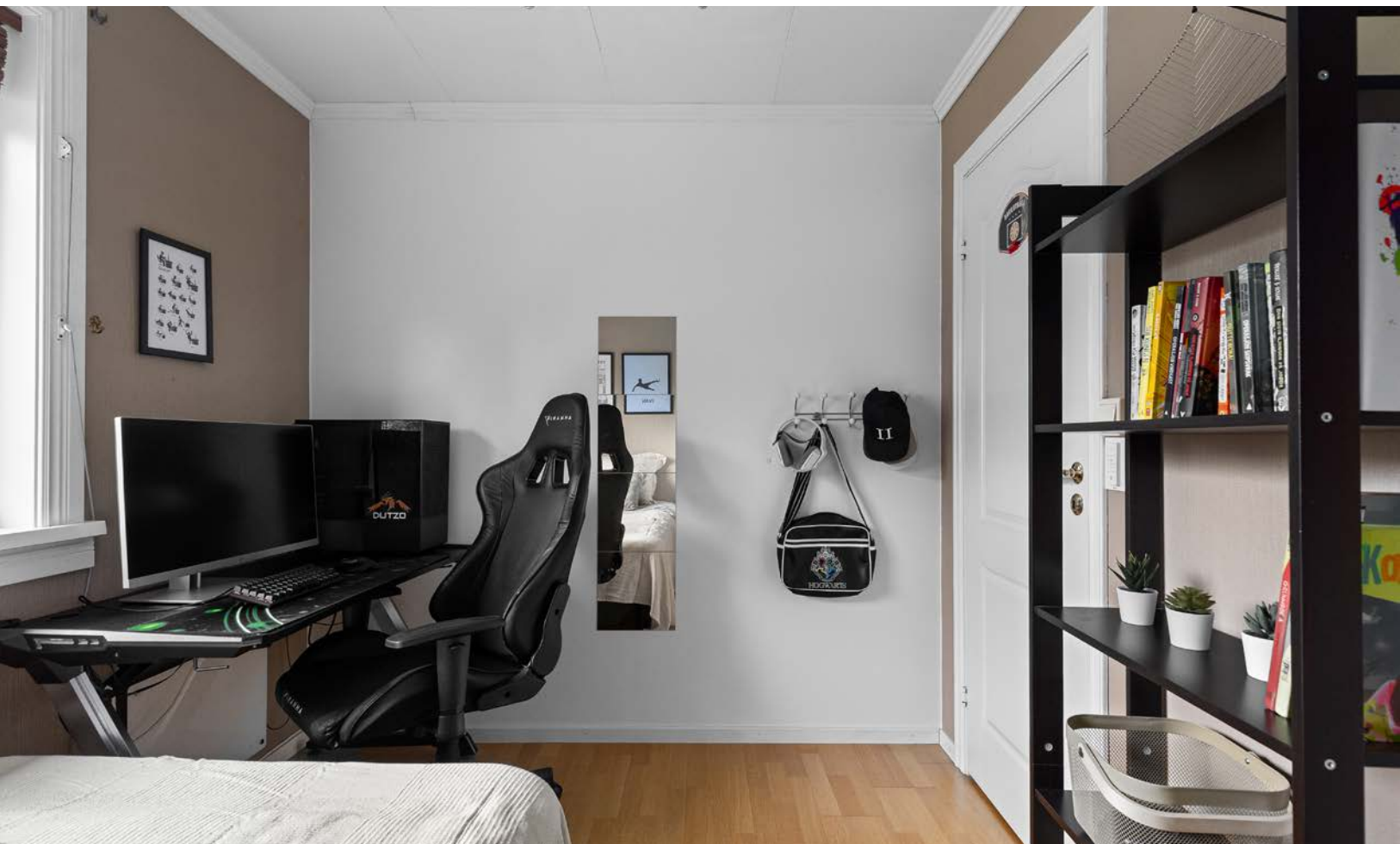


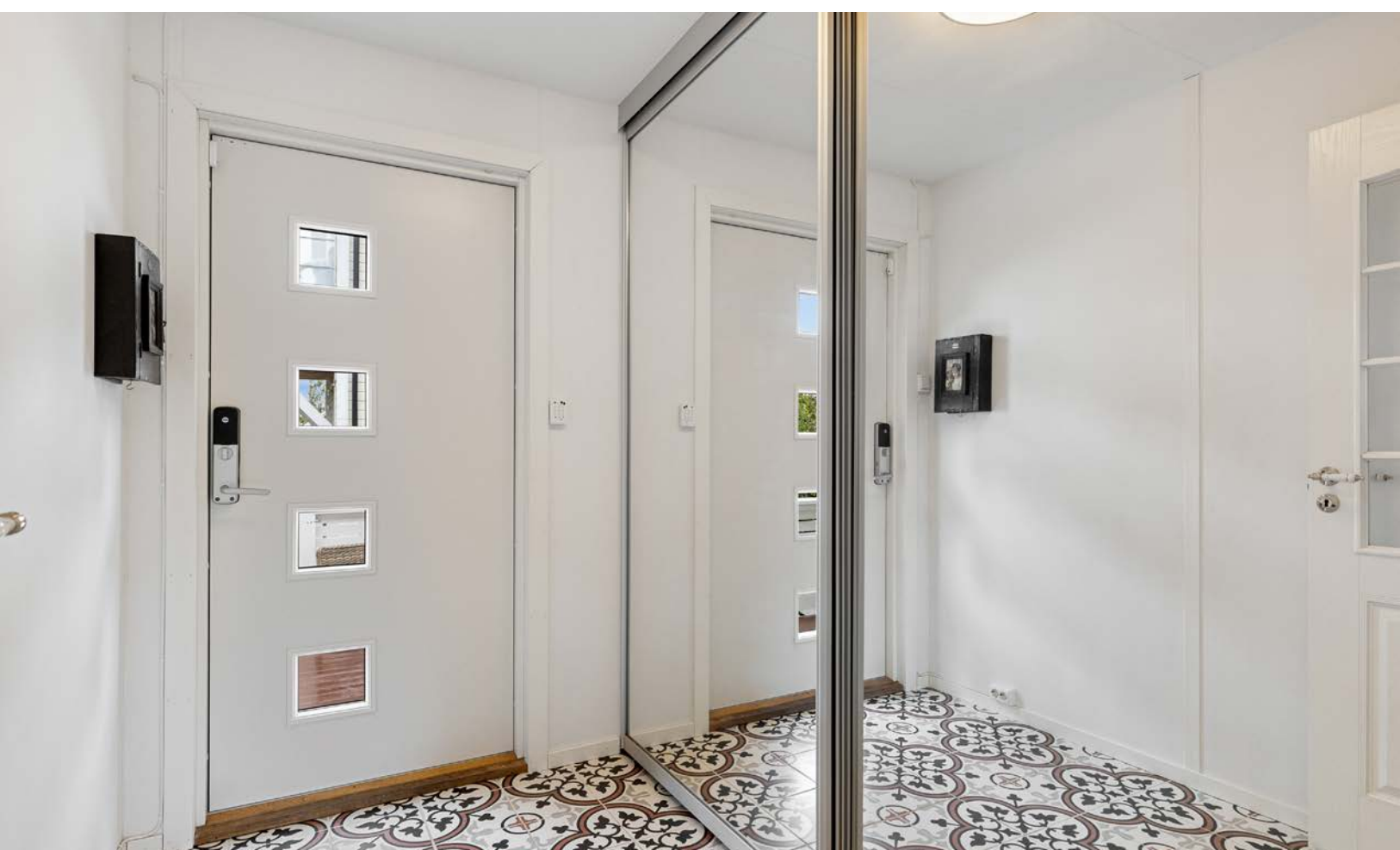








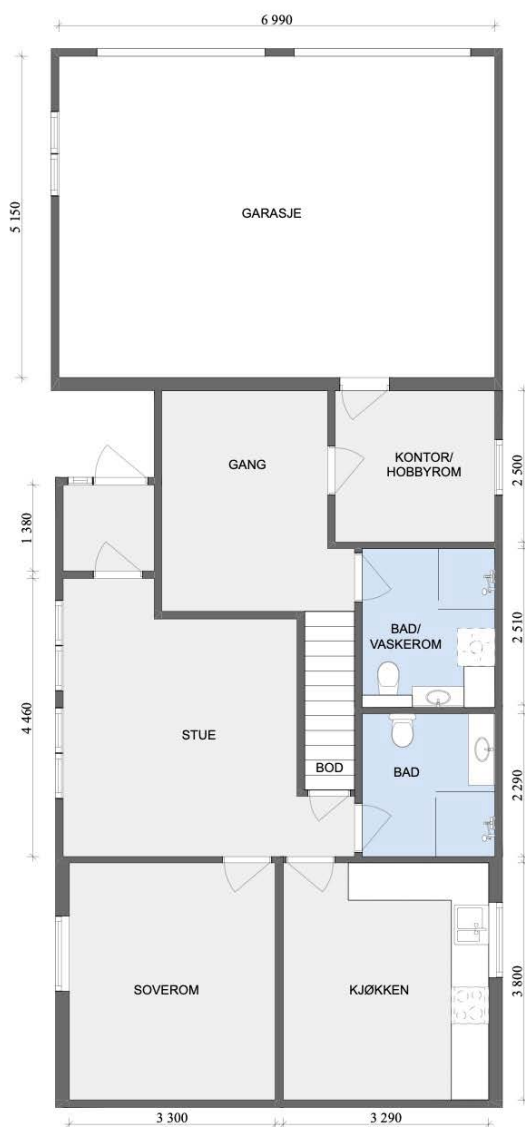






Stordamveien 31

U.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Underetg. bruk fraviker fra de godkjente byggetegningene
og rommene er ikke godkjent til varig opphold.





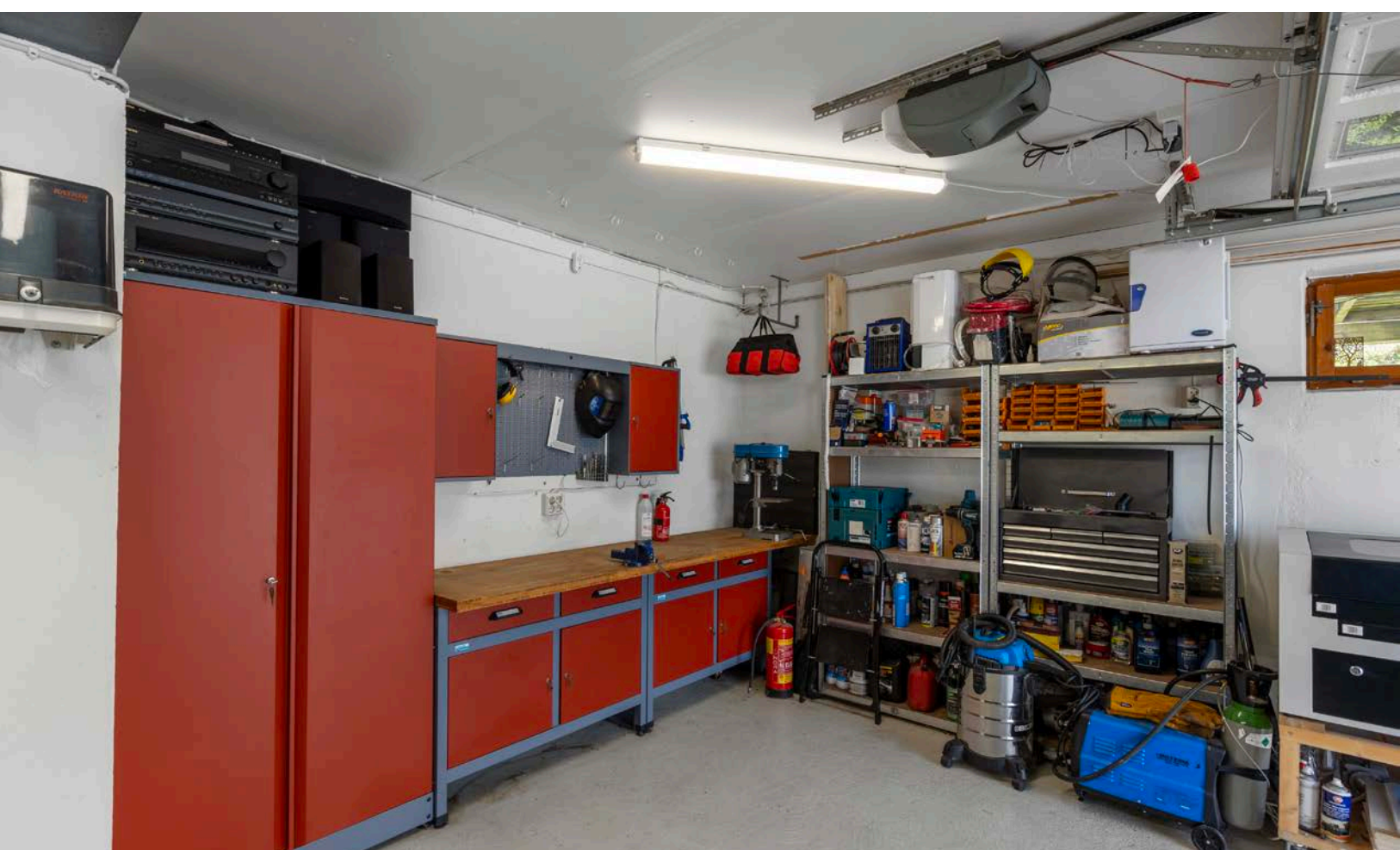












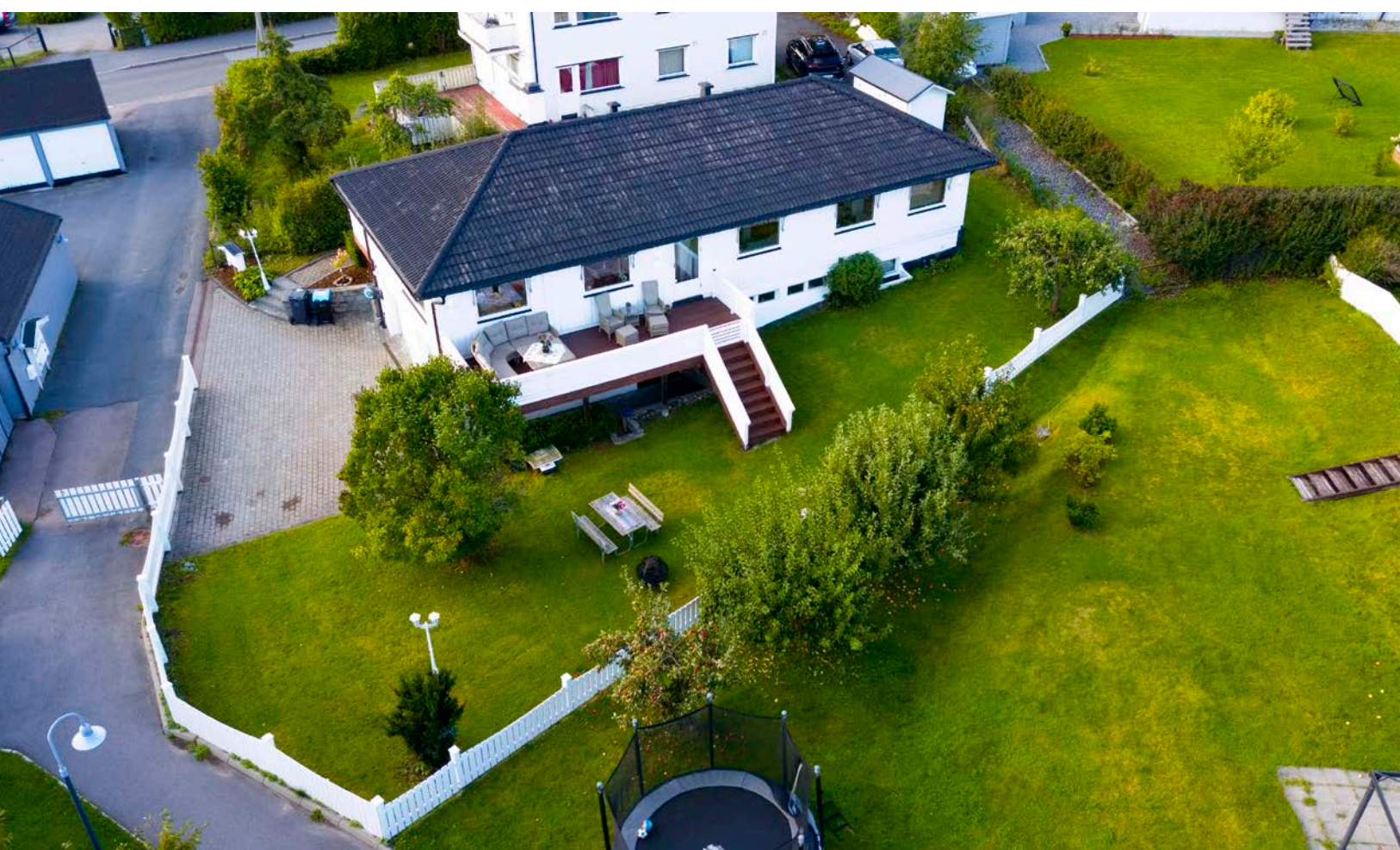






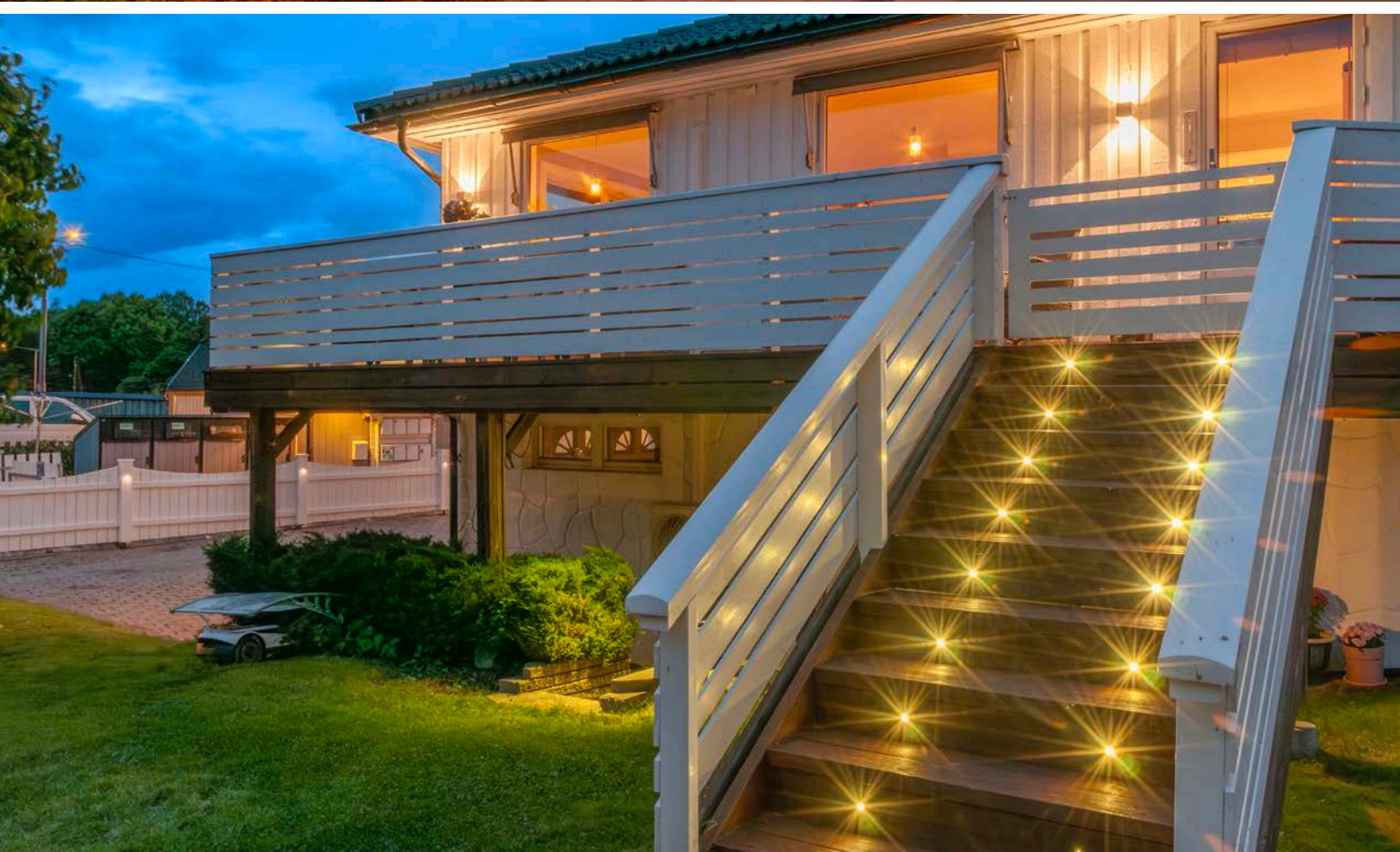
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Stordamveien 31 B, 0671 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 23.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 18818-2167

Referansenummer: AB6776

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Malt eksteriør, rekkverk øvre terrasse, håndtre på den andre terrassen, utebod, indre rekkverk og indre trappegelender og tak på bad/vaskerom.
- Spylt og impregnert takstein og rensset takrenner.
- Installert ny varmempumpe.

2024:

- Malt hybel
- Nye gulv i hybelstue og kjøkken
- Overflate oppusset bad i hybel, nye rør/sluk
- Malt hoved soverom og installert ny garderobe

2023:

- Totalentreprise hovedbad m. rør i rør
- Elbillader + overspenningsvern

2021:

- Malt yttergang, ny garderobe og gulvflis
- Ombygging av barnerom, malt det ene helt og 1 vegg i det andre, nytt gulv i det ene rommet

2020:

- Ny parkett i stue samt ny indre vindspærre
- Nytt blande batteri kjøkken

2019:

- Delentreprise på vaskerom (unntatt tak og vegger). Støpt nytt gulv med fall og dusjnisje, nytt toalett, baderomsinnredning, dusjvegger. Nye rør. To nye kurser installert til hobbyrom og bad.

2018:

- Malt stue
- Installert nytt (pent brukt) kjøkken nede.
- Nytt rekkverk på terrassen ved hovedinngangen og ny inngangsdør oppe.

2017:

- Takstein spylt og forsegle

2016:

- Malt grunnmur

2015:

- Utvendig malt huset

2014:

- Nye automatsikringer, kjøkkeninnredning og overflater kjøkken, gasspeis i stue

Ca. 2006:

- Byttet vinduer og terrassedør

2005:

- Bygd ny terrasse på inngangssiden
- 2002 - Varmtvannsbereider

Ca. 1999/2000:

- Drenering"

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepuss. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Valmtak i trekonstruksjon tellet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør i 1. etasje med isolerglass. Entredør i profilert utførelse med sidefelt i glass i underetasjen. Automatiske garasjeporter. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 24 kvm som er orientert mot nordvest. Terrasse på ca. 23 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og steinbelagte arealer. Utvendige trapper i tre og betong. Forstøtningsmur med betongstein. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Innvendige dører består av både profilerte og glatte utførelser. Mellom kontor/hobbyrom og garasje er det montert en brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad/Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad underetasje: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte overflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i støpejern/plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter,

Beskrivelse av eiendommen

benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap.

Underetasje: Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med vannledninger i plast og kobber. Hovedinntak for vann samt stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder med kapasitet på 287 liter er plassert i samme rom. Vaskemaskin er plassert i bod under trapp. Avløpssystemet består av plastledninger. Ventilasjon skjer via naturlig oppdrift, supplert med spalteventiler i vinduer og veggmonterte ventiler på yttervegger. Elektrisk anlegg består av automatsikringer, med sikringsskap plassert i entré i underetasjen. Oppvarming i første etasje skjer via gasspeis og varmepumpe i stue/kjøkken, samt gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken og bad. Elektriske panelovner benyttes som supplerende varmekilder. Underetasjen har gulvvarme i bad/vaskerom, bad og gang m/ trapp. Belysning inkluderer lyskasser og innfelte lys i himling i stue/kjøkken, hall og bad i første etasje, samt innfelte lys i himling på bad/vaskerom i underetasjen. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

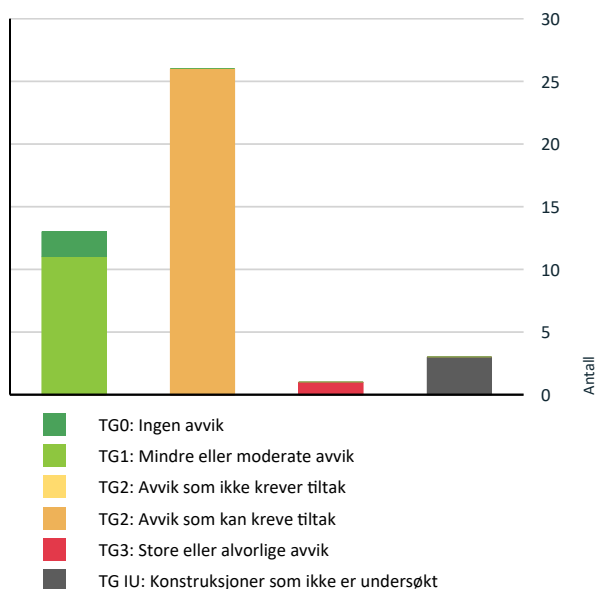
Enebolig

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

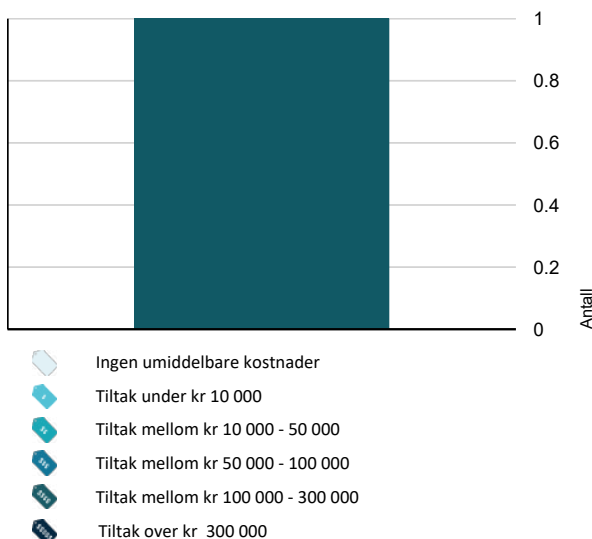
Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er gjort endringer i både planløsning og fasade sammenlignet med de opprinnelige tegningene registrert hos kommunen. Boligen fremstår i dag som to separate boenheter, uten intern forbindelse. Noe som kan ha betydning for både bruk og godkjenningssstatus. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra
Ambita.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det ble registrert nedløpsrør som er tilkoblet grunnen, uten synlig eller dokumentert løsning for hvor vannet ledes. Undertegnede har ikke kunnet verifisere avrenningspunktet, og det er dermed uklart om vannet føres til godkjent dreneringssystem eller annen forsvarlig løsning. Denne typen tilkobling er ikke tillatt i nye boliger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Fuktsikring og drenering', 'Rom under terreng', samt 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Montering av snøfangere anbefales.

Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Betongsåle. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepuss. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Det ble registrert riss- og sprekkdannelser, samt enkelte sår på muren. Større åpninger mellom mur og lysgrav. Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det ble observert liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende kledning skiftes ut, og grunnmuren pusses på nytt. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig når disse tiltakene bør gjennomføres, da behovet avhenger av videre utvikling av slitasje og påvirkning fra ytre forhold. Det anbefales å forbedre luftingen bak kledningen for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Ved befaring ble det registrert enkelte rennemerker bak duk på loftet. På grunn av dukens farge og ujevne fasong er det utfordrende å gjøre en nøyaktig visuell vurdering av omfanget. Pipe med synlig saltutslag og rennemerker. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertak. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforsvarlig adkomst for takstmannen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rennemerkene kan indikere tidligere eller nåværende fuktinntrengning, og det anbefales derfor å følge opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelle tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer og dører

1. etasje: Vinduer og terrassedører med isolerglass fra 2006, karm og ramme i tre. Entredør med isolerglass fra 2017.

Underetasje: Vinduer med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Soveromsvindu fra 2004. Entredør i profilert utførelse med sidefelt i glass fra 1989.

Automatiske garasjeporter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underetasje: Værslitte vinduer og dør med sprekker i treverk. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene fra byggeperioden og entredøren er overskredet. Vindu i soverom med fuktskjolder. Punktete glassruter i stue. Punktete glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktete glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Store vindusflater er plassert på gavlveggen i første etasje, med lav brystningshøyde – under 0,8 meter fra gulv til vindusstart. Det anbefales montering av barnesikring for å forebygge uhell.

Normal tid før utskiftning av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskiftning av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale vedlikeholdsarbeider, inkludert fremtidig utskiftning av vinduer fra byggeperioden og entredør i underetasjen. Tidspunktet for nødvendige utskiftninger er usikkert, men punktete glassruter bør utbedres snarlig. Dette kan gjøres ved å skifte hele vinduet eller kun glasset, avhengig av skadeomfang og kostnadsvurdering.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrasser og andre utvendige forhold

Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 24 kvm som er orientert mot nordvest. Terrasse på ca. 23 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og steinbelagte arealer. Utvendige trapper i tre og betong. Forstøtningsmur med betongstein. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det ble registrert oppsprukket- og vidde terrassebord, trepanel, stolper og gjerder. Generelt noe konstruksjonsskjevheter. Enkelte betongheller med skjevheter. Synlige sprekker i overgang mellom mellom betongheller og garasjeportene. Den utvendige trappen foran gårdsplassen er utført i betong og leder opp mot boligens første etasje. Trappen mangler rekkverk, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet ved nivåforskjeller, jf. TEK17 § 12-15. På den ene siden av trappen er det oppført en forstøtningsmur i betongstein, som fungerer som terrengstøtte. Muren viser tegn til slitasje, med skjevheter, sprekker og åpninger mellom steinene. På den andre siden av trappen er det plassert en lyktstolpe som gir belysning til trappen og inngangspartiet. Men manglende rekkverk utgjør fortsatt et avvik fra gjeldende forskriftskrav og bør vurderes nærmere med tanke på personsikkerhet. Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Terenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.



Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 24 kvm.



Terrasse på ca. 23 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. I entréen i underetasjen ble det påvist sprekk i en gulvflis, samt dype og utette fuger. Parkettgulv med bruksslitasje/slitasje. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Garasje: Garasjedekket fremstår med tydelig slitasje. Det er videre opplyst at det forekommer oppsamling av vann eller smuss ved overgang mellom garasje og tilstøtende kontor-/hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det må imidlertid påregnes oppussing av eldre overflater, samt vedlikehold og utbedring av garasjedekket.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng. For ytterligere informasjon vises det til egenerklæringsskjemaet, samt til rapport utarbeidet av Center Takst og Prosjekt AS ved takstmann Kenneth Schie, som omhandler registrerte skjevheter i gulv. Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i nevnte dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 0 Radon

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue/kjøkken. Sist tilsyn ble utført 23. november 2022. Pipeløp fra byggeperioden benyttes imidlertid kun som avtrekk for gasspeis. Ifølge opplysninger gitt til nåværende eier av tidligere eier, ble det installert et avtrekksrør gjennom pipen i forbindelse med montering av gasspeisen i 2014. Endringer i bruksmønster kan påvirke tilstandsgraden for pipeløpet. Ved vesentlige endringer anbefales det at pipen kontrolleres av fagperson for å sikre fortsatt forsvarlig funksjon og sikkerhet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjøkken i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjøkken i underetasje. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket merkbar misfarging eller merkbar lukt. Utførte målinger viser verdier som ligger i grenseland mellom det som anses som akseptabelt og det som betegnes som forhøyet fuktighet. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Ved hulltaking i utført vegg i underetasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Dog ble det ikke observert at vegg/treverk har tatt skade i det aktuelle område hvor hulltakingen ble utført. Det er oppført gulv i kjøkken i underetasje, oppførte kjellergulv reduserer muligheten for visuell kontroll. Utførte vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen. Og dette er ansett som en risikokonstruksjon. Garasje: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator ble det registrert utslag på nedre del av ytterveggene. Dette er ikke uvanlig for garasjer oppført i denne byggeperioden, da kapillært fuktpress fra grunn og gulv mot nedre del av grunnmuren må påregnes.

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Fuktsikring og drenering', 'Nedløp og beslag', samt 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det anbefales at alt organiske materialer og utførte yttervegger i underetasjen og oppført gulv som reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen demonteres. Det er viktig med korrekt utført utvendig drenering/isolering og innvendig utføring for å unngå fuktproblemer med følgeskader. Det anbefales å innhente og følge pre-aksepterte løsninger eksempelvis fra SINTEF.

Tilstandsrapport



Kjøkken: Måling relativ luftfuktighet.



Kjøkken: Måling av fukt i treverk.



Plast bak veggplate ble brutt i forbindelse med hulltaking, og det ble benyttet dampsperrertape (diffusjonstett tape) for tetting av platen. Det anbefales at dette observeres jevnlig, og tapes etter behov.



Soverom: Fuktmåling i bunnsvill er gjennomført ved bruk av hammerelektrode sammen med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjonen.

Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp med bruksslitasje, og med knirk. Det mangler håndløpere i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik. For å øke brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappeløpet.

Innvendige dører

Innvendige dører består av både profilerte og glatte utførelser. Mellom kontor/hobbyrom og garasje er det montert en brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår som funksjonelle, men enkelte kan ha redusert estetisk og teknisk standard som følge av tidens påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er funksjonelle til tross for registrert avvik. Utbedring anses sjelden som økonomisk hensiktsmessig når tiltaket står alene. Ved fremtidig rehabilitering av boligen kan utskiftning av dørene vurderes som en del av en helhetlig oppgradering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Baderommet ble renoverert i 2023 av håndverksfirma. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

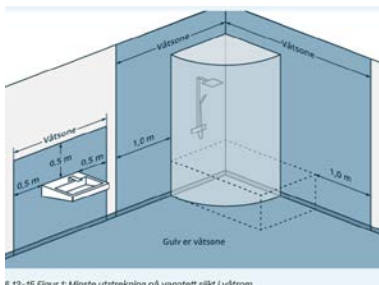
- Det er avvik:

Det er vindu over badekar i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vinduskarm og ramme i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser. Måling av fall på gulvet er utfordrende ettersom badekar dekker deler av gulvflaten og er plassert direkte over sluket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom i betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Delentreprise i 2019 med unntak av tak og

Tilstandsrapport

vegger. Støpt nytt gulv med fall og dusjnisje, nytt toalett, baderomsinnredning, dusjvegger. Nye rør. To nye kurser installert til hobbyrom og bad. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggfliser med bruksslitasje, og med enkelte sår. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsningen på veggflatene har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på veggflatene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte overflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i støpejern/plast. Badet ble pusset opp i 2024, men med sluk fra byggeperioden. Baderommets konstruksjon er av eldre dato. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om badet er pusset opp i 2024, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

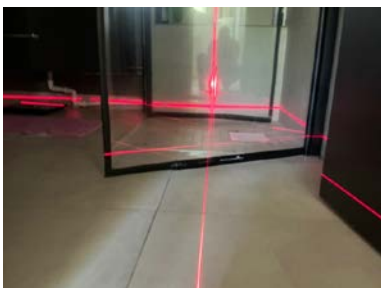
- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulvet ligger høyere enn gulvet i tilstøtende stue. Ved en eventuell vannlekkasje med større vannmengder, foreligger det risiko for at vannet kan renne ut av rommet og forårsake skade på omkringliggende arealer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for dette fungerer våtrommet som tiltenkt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, da det krever omfattende inngrep i konstruksjonen.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med et eldre sluk fra byggeperioden. Sluket viser tegn til rust, noe som kan indikere aldersrelatert slitasje og potensiell svekkelse av funksjon. Det er ikke synlig membran ved sluk eller gjennomføringer, og det har ikke vært mulig å verifisere tilstedeværelse eller utførelse av membranløsning. På forespørsel opplyser eier at det er benyttet smøremembran på gulv- og veggflater i badet, og bilder er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Konstruksjonen vurderes som teknisk eldre og med begrenset levetid. Det er per i dag ikke påvist funksjonssvikt, men konstruksjonen anses som risikobetont med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Renovering må påregnes, men det er utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når tiltak vil være nødvendig. Brukeren bør være oppmerksom på at videre aldring og eventuell skjult skadeutvikling kan medføre behov for omfattende utbedringer på sikt.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Norema fra 2014 med hvite profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje og med enkelte sår. Enkelte fronter med svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt anbefales.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Brukt innredning som ble montert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med filter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventil på yttervegg er plassert inne i overskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator med avkast mot det fri anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast og kobber. Vaskemaskin er plassert inne i bod under trapp. Hovedinntaket til vannet i boligen og stoppekran er plassert i bad/vaskerom. Eier opplyser at vannrørene i hoveddelen av boligen, fra innvendig vanninntak på vaskerommet, ble skiftet ut i 2018. Videre er det installert nytt rør-i-rør-system til badet i andre etasje i 2023. Vannrørene til hybeldelen og tilkoblingen for utvendig vannslange er av eldre dato. Kjøkkenet skal ha fått nye rør i forbindelse med kjøkkenrenovering i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Bod under trapp: Rommet er et rom med vann uten sluk, og som ikke tilfredsstiller krav til våtrom da rommet mangler ett eget sluk og avtrekk. Det anbefales og installere automatisk lekkasjestopper ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledningene nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel for badet i 1. etasje er avsatt i vindfanget. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann for dette badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast. Eier opplyser at avløpsrørene som er innstøpt i gulvet i hybeldelen ikke er skiftet. Hovedkloakkrøret er heller ikke byttet. For øvrig ble det lagt nye avløpsrør i gulvet i forbindelse med nystøping av gulv på vaskerommet og badet i hoveddelen av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Ved funksjonstesting av armaturene i separat del i underetasje ble det registrert bobling/klukking i avløpsrørene. Stakeluke ble ikke lokalisert. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre avløpsrørene nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventilert på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom i underetasje uten ventilasjon, kun vinduer. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle rom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 l fra 2002 som er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre i underetasje.

1. etasje: Varmepumpe i stue/kjøkken. Gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken og bad. Elektriske panelovner. Lyskasser med innfelte lys og innfelte lys i himling i stue/kjøkken. Innfelte lys i himling i hall og bad.

Underetasje: Gulvvarme i bad/vaskerom, bad og gang m/trapp. Innfelte lys i himling i bad/vaskerom.

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.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Avsluttet tilsynssak fra 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre i underetasje.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Det ble registrert utett kantlist/topplst på fuktsikringen. Samt fuktsikring med enkelte sår.

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

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Rom under terreng', 'Nedløp og beslag', samt 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid må påregnes. Det anbefales å overvåke tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil utskifting av eksisterende drenering være nødvendig, men det er utfordrende å fastslå når dette bør gjennomføres. Tiltak for redrenering rundt boligen kan derfor ikke utelukkes

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser 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

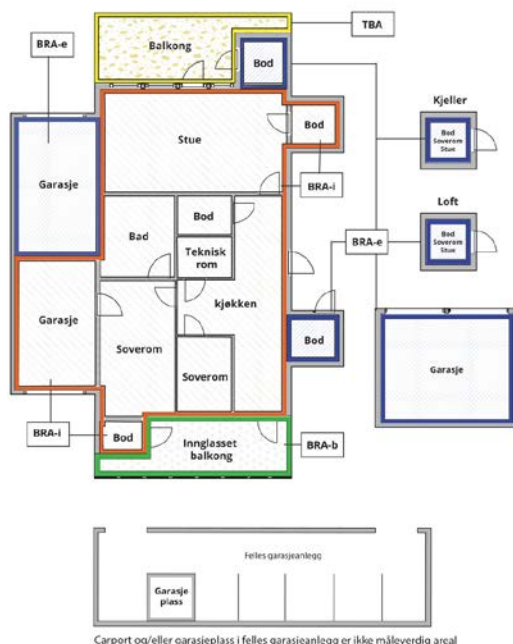
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	125			125	47
Underetasje	116			116	
SUM	241				47
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje	Gang m/trapp, Bad/vaskerom, Kontor/hobbyrom, Garasje, Entré, Stue, Kjøkken, Bad 2, Soverom, Bod		

Kommentar

Takhøyden i første etasje varierer fra ca. 2,39 - 2,42 M.

Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,07 - 2,4 M.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er gjort endringer i både planløsning og fasade sammenlignet med de opprinnelige tegningene registrert hos kommunen. Boligen fremstår i dag som to separate boenheter, uten intern forbindelse. Noe som kan ha betydning for både bruk og godkjenningssstatus. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannsikringen mellom de to separate boenhetene oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav. Eiendommen er oppført i en periode med andre tekniske krav og byggemetoder enn de som gjelder i dag. Det må påregnes at dagens regelverk stiller strengere krav til blant annet sikkerhet og funksjonalitet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Kommentar: Krav til rømning: Rømningsvinduer skal i henhold til gjeldende forskrift ha en maksimal avstand på 1,0 meter fra gulv til underkant av vindusåpning for å sikre trygg og tilgjengelig rømningsvei. I stue, kjøkken, soverom og kontor/hobbyrom i underetasjen er det montert takhøye vinduer med plassering høyere enn denne grensen, noe som medfører avvik fra kravene til rømningsvei. I tillegg tilfredsstiller ikke vinduenes størrelse dagens krav til rømningsareal. Dagslysflate: Stue, kjøkken, soverom og kontor/hobbyrom i underetasjen har dagslysfater som utgjør mindre enn 10 % av rommenes bruksareal. Takhøyde: Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,07 - 2,4 M.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Renate Iren Johannessen Heggelund	Kunde
	Tom Vidar Johannessen Heggelund	Kunde
23.8.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Renate Iren Johannessen Heggelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	144		0	633.3 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Stordamveien 31 B

Hjemmelshaver

Heggelund Renate Iren Johannessen,
Johannessen Tom Vidar Heggelund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Hellerud i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t-bane og buss i nærheten. Et rikholdig utvalg av kjøpesentre i området Tveita, Bryn og Alnabru. Lutvann og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepus. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Valmtak i trekonstruksjon teltet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 04.09.2025	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	
3	06.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB6776>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250064	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Vidar Heggelund Johannessen	Renate Iren Johannessen Heggelund
Gateadresse	
Stordamveien 31B	
Poststed	Postnr
OSLO	0671
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2205814

Document reference: 1009250064

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalentreprise av Godt bad AS med nye rør og sluk på hovedbadet i 2023. Delentreprise av Godt bygg AS med nystøpt gulv/sluk, gulvmembran og rør på bad/vaskerom i 1 etg. i 2018/19. Vakerommet fikk da toalett, servant og dusj slik at det også fungerer som et bad nr 2. Badet på hybelen er overflateoppusset i 2024 uten fagfolk. Det ble da brukt smøremembran på gulv og i dusjonen, og lagt våtromsstrie (jotun glassfiberstrie, festet med casco aqua) malt med våtromsmaling på veggene.
Arbeid utført av	Godt bad AS
Filer	Avtaledokument Tom Vidar.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Alt nytt bortsett fra veggene på bad/vaskerom som har eldre membran, ser ut å fungere godt fortsatt. Eksisterende sluk benyttet på badet i utleiedelen.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Ikke utettheter som sådan, men merk at fallet i garasjen ikke leder vann ut. Om man f. eks. kjører inn med en bil med mye sne på, bør man tørke opp manuelt for at det smeltede vannet ikke skal bli liggende for lenge på garasjegulvet.

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

Beskrivelse Noen cm skjevhet i gulv. Er avsjekket med fagfolk, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak slik vi har forstått det. Når man skal legge nye gulv i den innerste delen av huset bør man undersøke nærmere og avrette gulvene etter behov. Mur ute har beveget seg noe over årene og må nok med tiden rettes opp. Eiendommen har en erklæring på såkalt "evighetsgaranti" for setningsskader i forbindelse med byggingen av Gardemobanen. Vi har på forespørsel fått beskjed fra Bane Nor om at grunnen her er stabilisert iht. deres overvåking/undersøkelser.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse En sukkermaurtue på utsiden av grunnmur ble fjernet etter vår henvendelse til forsikringsselskapet for et par år siden. Ingen maur er sett inne etter dette.

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	Godt bad AS - elarbeid på bad. OneCo - montert elbillader og overspenningsvern. Evendo - montert ny varmepumpe i fjor. Dokumentasjon lagt i boligmappa.
Arbeid utført av	Godt bad AS, OneCo elektro AS, Evendo teknikk

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

Kontroll av el-anlegg i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader installert i 2023.

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

Beskrivelse

Overflateoppussing og bytting av synlige vannrør på bad tilknyttet hybelen i 1 etg. er uten garanti.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taket er spylt og impregnert i 2025, og fasaden er malt av oss.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er bygget om av forrige eier slik at det nå er egen inngang for separat utleiedel i kjelleren. Husets sikringsskap står i yttergangen i utleiedelen, utenfor entredør mellom vindfanget og resten av utleiedelen. En eventuell ny leietaker bør derfor informeres om at utleier må ha tilgang til sikringsskapet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet boareal i underetasjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Målt privat med airthings, og av profesjonelle før vi overtok eiendommen i 2018

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

85

Filer

[Radon_Stordamveien_31B.pdf](#)

Document reference: 1009250064

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rapport fra Center Takst og Prosjekt AS, ved Kenneth Schie vedrørende skjevheter i gulv.

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

Beskrivelse

Avtale om 1/7 av 75 m2 vedlikehold av felles innkjøring (Sameiet Troll dalen). Se ellers vanlige offentlige tillatelser ol. som følger av grunnboka.

Document reference: 1009250064

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

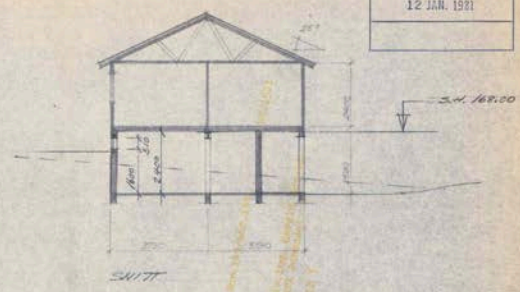
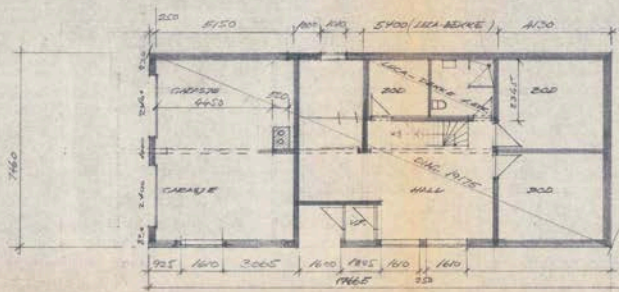
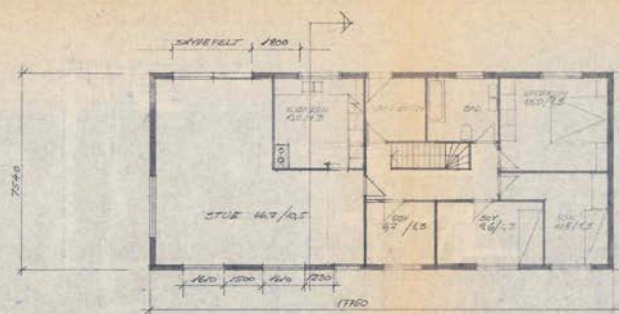
Document reference: 1009250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Johannessen	7e910ace95eea8c292e23 cf125cd087298167377	04.09.2025 14:06:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Iren Johannessen Heggelund	38e08dec29084364b9e6 41acf5e8c4296c1b477b	04.09.2025 13:55:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250064

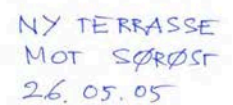
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 JAN. 1921

5

J. 89/1521		SOUVEREIN BUREAU, 13.10.19	
JENI-ROD STORBYGG.		ANVOKTET BUREAU 25-6-19	
PLANER OG SNITT		J.E. FAUSHEV.	
OLAF OSVOLD A/S		Byggeskriver	
Karl Johans gt 8 Oslo 1		1050-011	





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eivind Braastad
STORDAMVEIEN 31B

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516154
8659371

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 144

Vi viser til bestilling av 20250730 for STORDAMVEIEN 31B.

GNR. 143 BNR. 144

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1924.

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

634 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

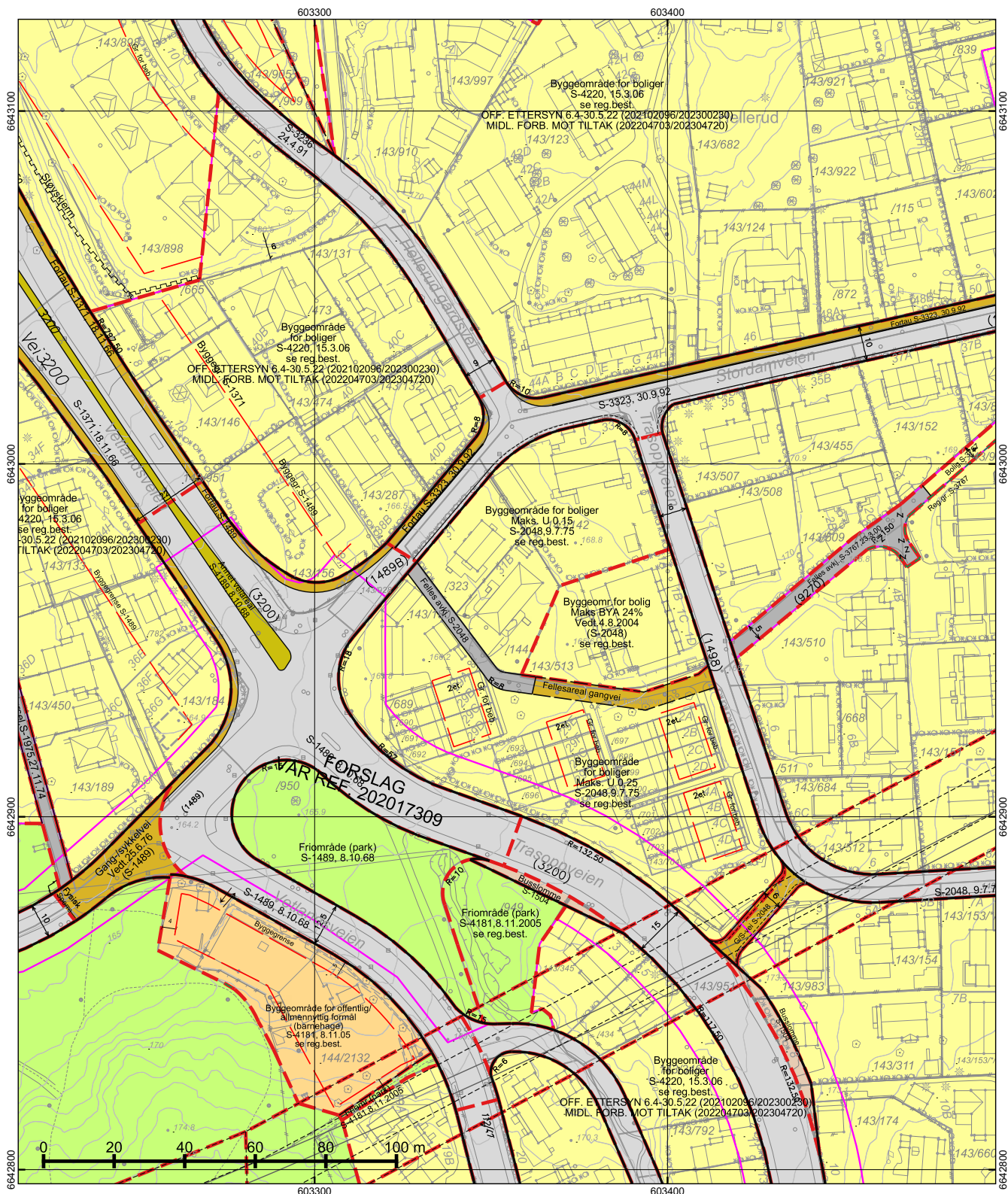
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
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
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146113/ 86516154

Adresse: STORDAMVEIEN 31B

Gnr/Bnr: 143/144

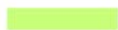
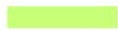
Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

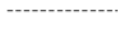
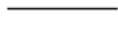
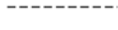
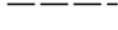
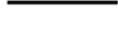
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

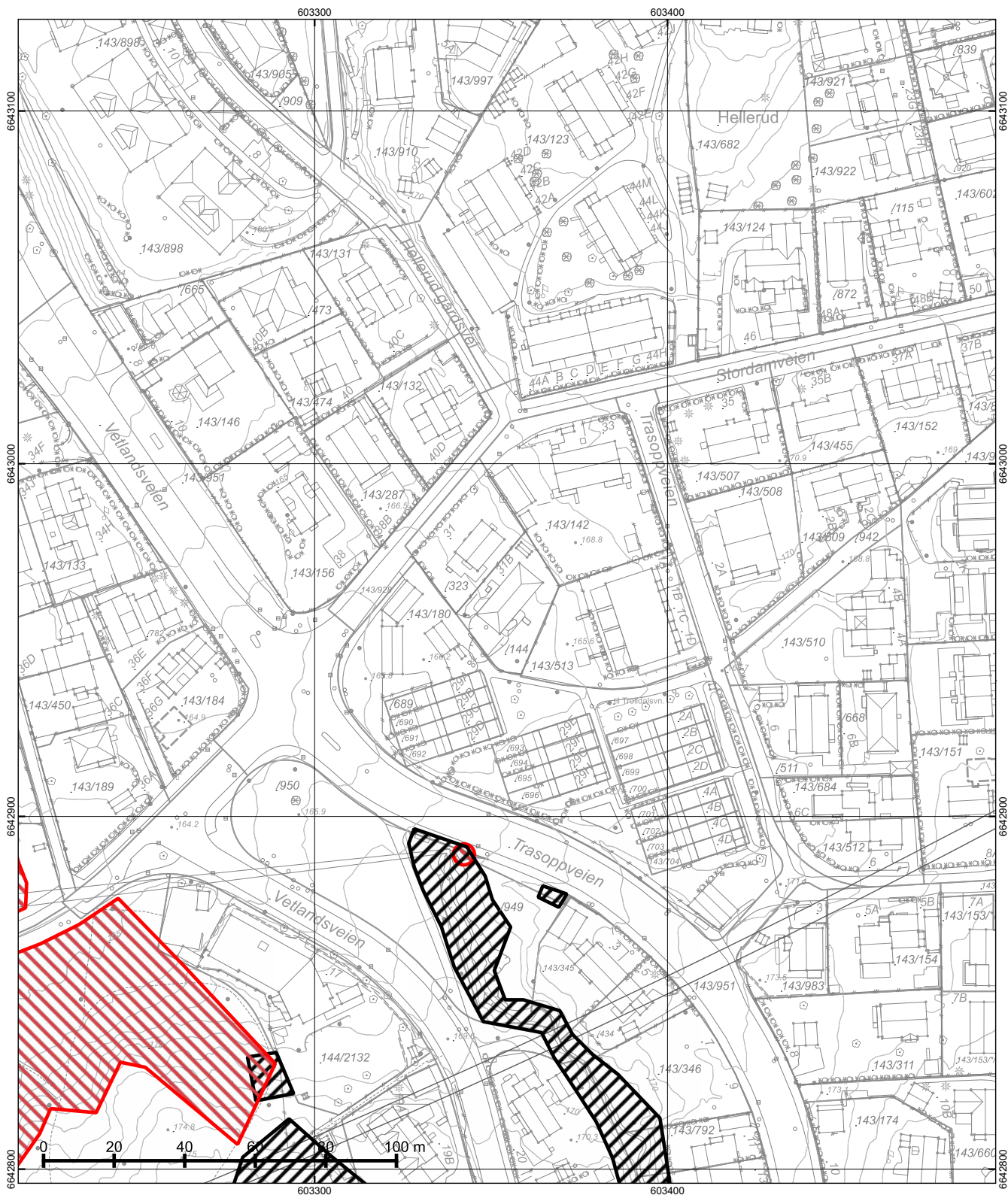
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Fysisk sperre
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 30.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– 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: 146113/ 86516154 Adresse: STORDAMVEIEN 31B Gnr/Bnr: 143/144	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV Kommentar:	



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 *1150 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 10.8.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Gnr.143, bnr.144, Stordamveien 31 B, Oslo 6

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig med garasje

Byggherre

Jan Erik Fausken, Stordamveien 31 B, Oslo 6

Byggemelder

Ark. Lauritz O. Ekrem, Prinsens gate 2, Oslo 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Harald Osvold, Karl Johans gate 8, Oslo 1

Journalnr.

80/1521

Avsluttende synsforretning

20.6.1983

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

Vardi Kjos

Erklæring:

2 DEC 1958/14397

Stempelnrk. Kr. 5

Attestert den

Ad. Gnr. 143 bar. 144, Hellerud, Oslo.

I anledning deling av to byggetomter av gnr. 143 bar. 144 erkjenner undertegnede eier at den sydøstre parsell har bruksrett til kjørbar atkomstvei over den nordvestre parsell frem til Stordamveien.

Denne erklæring tinglyses for min regning og på fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 143 bar. 144 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Hellerud, den 2.12. 1958

Borghild Lonsdal Kjos
.....
hjemmelsinnehaver.

Saksbeh. Skomedal/MH

15934
15 SEPT. 1971

Ledninger i gangvei som er regulert fra Trasopveien
og nordvestover til Stordamveien.

O v e r e n s k o m s t .

Mellom eier og skjøtteinnehaver av eiendommen gnr. 143
bnr. 144 og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen
inngås denne overenskomst:

Oslo kommune gis rett til uten erstatning for grunn å
legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp
gjennom den sydligste del av eiendommen i regulert
gangvei som vist på kart nr. 13874. Originalkartet
oppbevares i Oslo vann- og kloakkvesens arkiv. Oslo
kommune erstatter mulige skader som arbeidet måtte
påføre eiendommen og setter terrenget såvidt mulig,
og i den utstrekning det synes rimelig, i samme stand
som før ledningsanlegget ble påbegynt.

Oslo kommune gis rett til fri adgang til eiendommen for
å føre tilsyn med ledningene og utføre de nødvendige
vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot å yte erstatning
og foreta utbedring på samme måte som ved anlegget av led-
ningene.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over ledningene
eller foreta arbeider som kan skade dem eller gjøre dem
vanskelig tilgjengelige eller utsatt for frost.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av even-
tuelle erstatninger, fastsettes erstatningene ved skjønn
av tre av byfogden oppnevnte skjønnsmenn, og dette skjønn
skal være endelig.

Eventuelle refusjoner for ledningsanlegget som utlignes
på eiendommen forfaller først ved eventuell deling av
tomten, utvidelse av bestående bebyggelse eller oppfør-
ing av nybygg. Refusjonen forfaller dog senest når
eiendommen skifter eier.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 13/4 1971

Oslo, den 13/4 1971

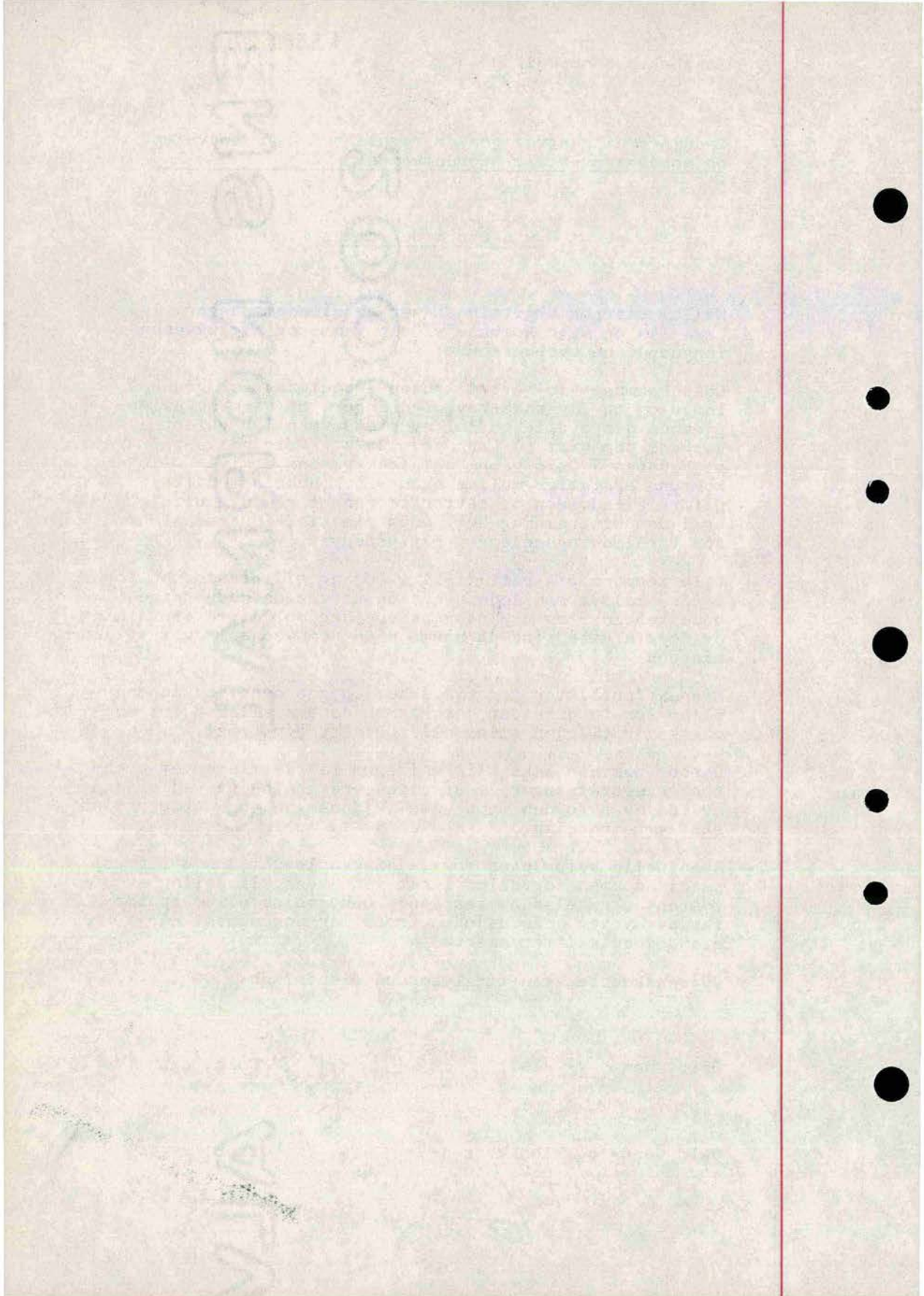
Oslo vann- og kloakkvesen:

Eier:

K. S. Bakstad

Borghild Skjæstad Olsen

Avskriftens riktighet bekreftes:
[Signature]



Undertegnede som eier av matr.nr. , gnr. 143
bnr. 180 , avgir nedenstående erklæring som skal ting-
lyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses
uten Oslo Vann- og kloakkvesens samtykke.

Eier av matr. , gnr. 143 bnr. 180 gir eier av
matr. g.nr. 143 bnr. 144 rett til å føre vann-, overvann
og spillvannsledninger over sin eiendom, og rett til
nødvendig reoperasjon og ettersyn av ledningene samme sted,
når dette er påkrevet. De ledninger som anlegges felles,
er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i felleskap.

utgår Oslo Vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å
stenge og forsegle den felles hovedstoppekran, når dette
anses nødvendig eller ønskelig, enten av tekniske grunner,
eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg
respektert.

Oslo, den 13/10 - 1980

DAGBOKFØRT

14. OKT 80 23918

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Eier av gnr. 143 , bnr. 180

Inga Marie Fausk
.....

Eier av gnr. 143 , bnr. 144

Eier av g.nr. 143, b.nr. 144 forplikter seg til
ved vedlikehold, reoperasjoner og ved eventuelle
pålegg på ledningene å sette g.nr. 143, b.nr. 180
tilbake i den stand eiendommen var før arbeidene
startet.

For Sameiet Trollvaten: *Stoffargen*
.....

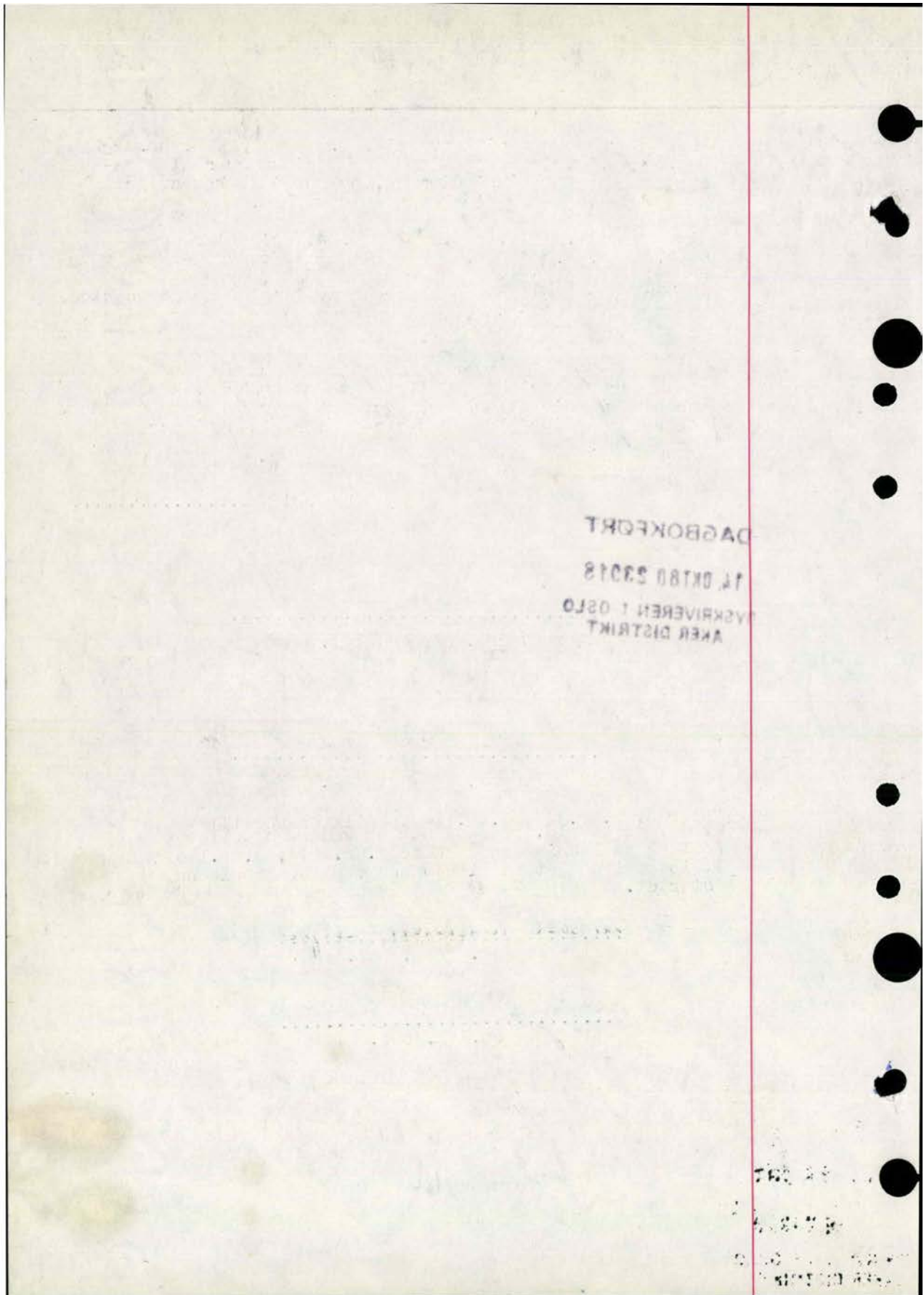
Eier av gnr. 143 , bnr. 180

Inga Marie Fausk
.....

Eier av gnr. 143, bnr. 144.

Avstempet

auf bekreftes



K J Ø P P E A V T A L E

2845
6 FEB. 1976

Mellom Erik Erichsen og Arne Gurholt på den ene siden
og Borghild Slørstad Nilsen på den andre siden, er i dag
inngått følgende avtale:

1. Borghild Slørstad Nilsen overdrar 16.7 m² av sin eiendom 143/144 i Oslo til Erik Erichsen og Arne Gurholt, se vedlagte kopi av kartakissen.
2. Den fradelte parsellen skal sammenføres med eiendommen 143/180 i Oslo.
3. Det betales intet kontantvederlag for parsellen, men Borghild Slørstad Nilsen og fremtidige eiere av eiendommen 143/144 skal ha rett til vederlagsfri atkomst gjennom den vei som opparbeides fra Stordamveien over 143/180 langs 143/323 og 143/144.
4. Parsellen overdras fri for pengeheftelser.
5. Parsellen overtas straks.
6. Hvis offentlig myndighet motsetter seg fradeling, ikke gir konsesjon m.v., bortfaller denne avtale.
7. Advokat Evald Jon Strøm gis fullmakt til å begjære fradeling og oppmåling av parsellen.
8. Skjete utstedes så snart parsellen er gitt eget bruksnummer.
9. Utgiftene til stempelavgift og tinglysingsgebyr dekkes av Erichsen og Gurholt.

Oslo, den 20. januar 1976

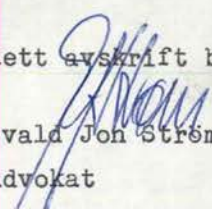
Erik Erichsen (sign.) Arne Gurholt (sign.) Borghild Slørstad

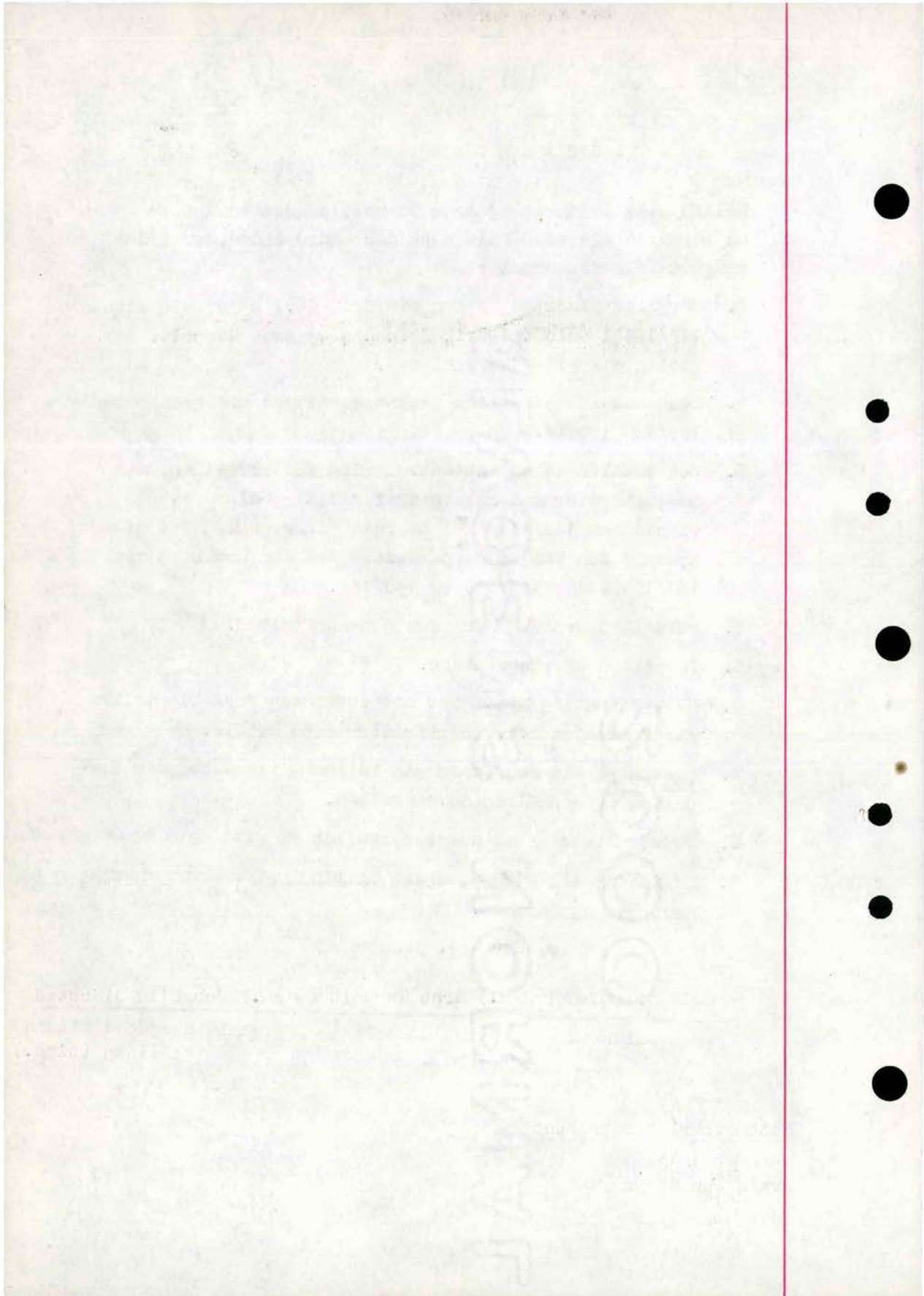
Erik Erichsen

Arne Gurholt

Borghild Slørstad Nilsen
Nilsen (sign.)

Rett avskrift bekreftes


Evald Jon Strøm
advokat





Oslo Byskriverembete
P.B. 8133 Dep

0033 Oslo



16.10.98

VEDR. RETTIGHETER PÅ GNR. 143 BNR. 180 I OSLO KOMMUNE

Undertegnede på vegne av Sameiet Trolldalen - hjemmelshavere til gnr. 143 bnr. 180 i Oslo kommune gir herved

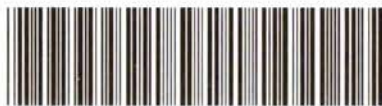
gnr. 143 bnr. 144 i Oslo kommune

rett til fri adkomst over gnr. 143 bnr. 180 langs gnr. 143 bnr. 323 og gnr. 143 bnr. 144. Det finnes avtale om utgiftsfordeling - vedlikeholdskostnader.

Rettigheter i dette dokument er ikke tidsbegrenset.

Retten i herværende dokument blir å tinglyse på gnr. 143 bnr. 180 i Oslo kommune.

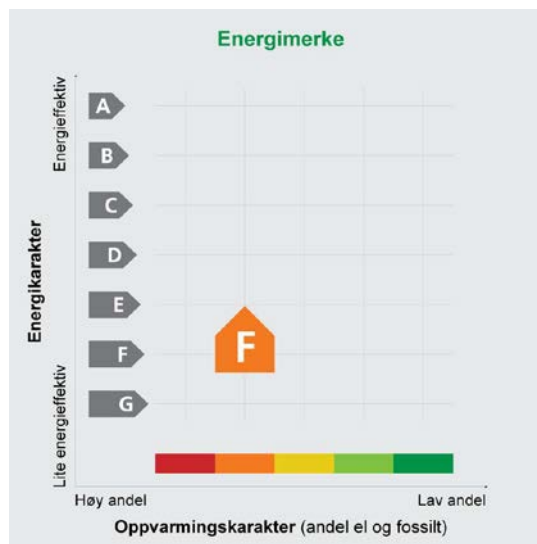
Oslo, den 12. okt 98



Doknr: 64260 Tinglyst: 02.11.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Adresse	Stordamveien 31b
Postnr	0671
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	143
Bnr.	144
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-882123
Dato	07.05.2018

Innmeldt av Leif-Dag Hansen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

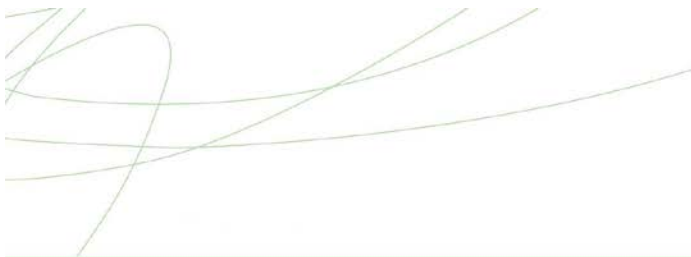
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

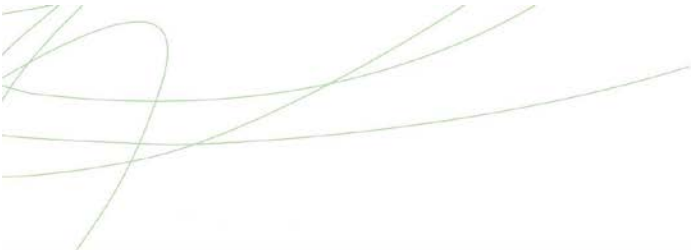
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

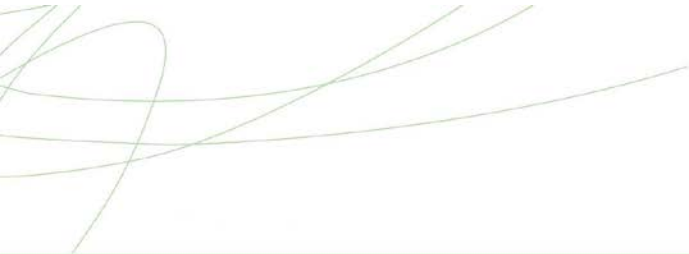


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Gass
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stordamveien 31b

Postnr/Sted: 0671 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 07.05.2018 15:02:03

Energimerkenummer: A2018-882123

Ansvarlig for energiattesten: Leif-Dag Hansen

Energimerking er utført av: Leif-Dag Hansen

Gnr: 143

Bnr: 144

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stordamveien 31B
0671 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad

Telefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre