

**aktiv.**

Gamle Bygdevei 199, 1284 OSLO

**Innholdsrik enebolig over 3 plan i  
et barnevennlig nabolag - Stor  
terrasse m/gode solforhold -  
Garasje.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Kristoffer Stormfelt

**Mobil** 976 09 113

**E-post** kristoffer.stormfelt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 173 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 073 890,-  
**Selger:** Hakkan Gence  
Caglan Gence

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 144/159 kvm  
**Tomtstr.:** 286 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 180, bnr. 478  
**Oppdragsnr.:** 1115260021

# Innholdsrik enebolig over 3 plan i et barnevennlig nabolag - Stor terrasse m/ gode solforhold - Garasje.

Velkommen til Gamle Bygdevei 199 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv Eiendomsmegling.

Boligen er ideell for deg som ønsker en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan, i et fredelig og barnevennlig nabolag. Her bor du med kort avstand til buss og T-bane, Leirskallen skisenter, fotballbaner, Klemetsrudhallen, barnehager og flere skoler, samt dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og langs sjøen ved Hvervenbukta.

- Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til i et veletablert villaområde.
- Attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etterspurt nabolag
- Solrik terrasseplattning.
- Trygge og gode oppvekstvilkår for barn
- Garasje
- God intern beliggenhet
- Gangavstand til T-bane og buss<b



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	57
Egenerklæring .....	79
Energiattest .....	85
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 66 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 kvm Vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom, bod og tekniskrom med sluk.

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Stue m/trapp og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 32 kvm Loftstue, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

13 kvm Terrasse.

1. etasje

53 kvm Terrasse.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 15 kvm Garasje.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 167 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e, da denne kun har tilgang utvendig.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen. Deler av terrassen er dekket med snø som gjør oppmålingen vanskeligere. Mindre avvik kan forekomme for TBA.

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS3940. Gulvareal på loft er målt til 55 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal på loft er målt til 32 m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

286 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet blant annet gressplen og prydbusker. Deler av hagen/gjerder er utenfor det som er tomtegrensen til denne eiendommen. Se vedlagt kart i salgsoppgave for tomtegrense (kartet er hentet fra kommunens nettside).

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og lite trafikkert område på Stenbråten / Mortensrud, kjent for sin familievennlige atmosfære og sterke lokalmiljø. Området består hovedsakelig av sjarmerende trehus med eneboliger, rekkehus og tomannsboliger, og byr på trygghet og trivsel. Barnehager og skoler finnes på kort gangavstand, med Stenbråten barneskole kun 10 minutters gange unna.

Nærområdet gir rike muligheter for aktiviteter hele året. Om vinteren kan man gå rett til preparerte skiløyper i Østmarka eller Leirskallen Alpinanlegg med krokheis (midlertidig stengt). Om sommeren åpner området for flotte sykkel- og turstier i Østmarka og langs Ljanselva. Den korte avstanden til Oslofjorden gjør det enkelt å besøke populære badestrender som Ingierstrand og Hvervenbukta, som også har fine turstier langs vannet og helårsåpen kafé.

For de som liker organisert aktivitet finnes treningssenter, håndball- og flerbrukshall samt fotballbaner ved Senter Syd, mye brukt av Klemetsrud IL. Nordstrand turnhall ligger like over grensen, og et populært ridesenter ligger i nærheten med tilbud om både undervisning og stevner. Golfinteresserte har Grønmo Golfbane med 9 hull kun få minutter unna med bil.

Senter Syd og Mortensrud Torg ligger en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med buss, T-bane og flybuss på Mortensrud. Reise til Oslo S tar ca. 12 minutter med bil eller 24

minutter med T-bane.

Området har også fått et nytt grøntiltak i form av Skilpaddeparken, etablert av bydel Søndre Nordstrand. Her kan både store og små møtes, leke, trene eller grille, og parkens fasiliteter inkluderer lekeapparater, treningsutstyr, grillplass og ladestasjoner for mobil.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

- Solbakken barnehage (0-5 år)
- Jettegryta barnehage (0-5 år)
- Steinbråten naturbarnehage (0-5 år)

Barneskoler

- Stenbråten skole (1-7 kl.)
- Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.)
- Mortensrud skole (1-7 kl.)
- Munkerud skole (1-7 kl.)

Ungdomsskole

- Lofsrud skole (8-10 kl.)

Videregående skoler

- Bjørnholt videregående skole
- Lambertseter videregående skole

### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1988.

Eneboligen er oppført med blant annet saltak av trekonstruksjoner fra byggeår teknet med takstein. Sorte beslag og nedløpsrør fra byggeår. Yttervegger oppført som bindingsverk. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1986/87. Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår. Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med

produksjonsår stemplet 1987.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det registreres punktvis lekkasjer i overganger på nedløpsrør. Det er ikke montert snøfanger på tak.
- Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Pipe og ildsted

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er ikke montert brannsikker plate mot gulv foran feieluke.
- Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer med ny ubrennbar plate mot gulv. Kostnadsestimat: Under 20 000. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Rom Under Terreng

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Ved hulltakning i vegg registreres det forhøyede verdier ved målinger med pigg direkte i overflaten med 20,3 vek% fuktighet.
- Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av konstruksjonen. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

#### Våtrom - Loft - Bad - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder på våtrommet og sluk fra byggeår.
  - Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

#### Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da plastrist i originalt sluk er klemt fast under ny slukrist.
  - Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

#### Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
  - Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Gulvet har tydelige tegn på manglende vedhefte til underlaget. Tiltak må påregnes.
  - Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

#### Våtrom - Underetasje - Teknisk rom / med sluk - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner.
  - Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

#### Forhold som har fått TG2:

##### Utvendig - Takteking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

##### Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

#### Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

#### Utvendig - Vinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det registreres oppsprekking innvendig og utvendig for flere av vinduene. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

#### Utvendig - Dører

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det registreres værslitte karmen og utvendig listverk som krever utbedring. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

#### Innvendig - Overflater

- Det registreres utette overganger på gulv mot radiatorer, samt feilmontering av laminatgulv.
- Det registreres knirk for deler av gulvene i 1.etg. og på loft, årsak er ukjent. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

#### Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det registreres en del justeringsbehov for innvendige dører. Til våtrommene bør det etableres luftespalte ved terskel. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

#### Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

#### Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

#### Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det registreres slitasje og svelling for front og belistning ved ventilator, samt skader og merker i sokkel. Noen uferdige detaljer. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering er fra byggeåret og har passert sin forventede levetid. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. For mer informasjon se side 10 og 11 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Utvendige trapper

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ingen mulighet for hulltakning, da våtsone treffer mot yttervegg. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Underetasje - Teknisk rom / med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ingen mulighet for hulltakning, da våtsone treffer mot yttervegg. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.02.2026 av Bærum Takst og Eiendom med teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

### **Innhold**

BRA-i:

Loft etasje: 32 m<sup>2</sup>. Loftstue, to soverom og bad.

1. etasje: 56 m<sup>2</sup>. Stue m/trapp og kjøkken.

- 1 underetasje: 56 m<sup>2</sup>. Vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom, bod og tekniskrom

med sluk.

Terrasse- og balkongareal

-1. underetasje: 13 m<sup>2</sup>. Terrasse.

1. etasje: 53 m<sup>2</sup>. Terrasse.

Garasje:

BRA-e:

-1. underetasje 15 kvm: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 18.02.2026 utført av Bærum Takst og Eiendom AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### **Standard**

Velkommen til Gamle Bygdevei 199 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv.

Boligen er ideell for deg som ønsker en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan, i et fredelig og barnevennlig nabolag. Her bor du med kort avstand til buss og T-bane, Leirskallen skisenter, fotballbaner, Klemetsrudhallen, barnehager og flere skoler, samt dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og langs sjøen ved Hvervenbukta.

-Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til i et veletablert villaområde.

-Attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etterspurt nabolag

-Solrik terrasseplattning.

-Trygge og gode oppvekstvilkår for barn

-Garasje

-God intern beliggenhet

-Gangavstand til T-bane og buss

### **UNDERETASJE**

Entré:

Boligen har en innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Fra entréen kommer du inn i en romslig trappegang som gir adkomst til etasjens rom og videre forbindelse til de øvrige planene i boligen.

Soverom:

Her finner man 2 romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. De øvrige 2 soverommene passer utmerket som

barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeår og har sluk i plast. Det er opplegg for vaskemaskin, samt stålkum med ettgreps blandebatteri. Rommet er også utstyrt med praktisk innredning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad:

Baderommet er fra byggeår og har sluk i stål. Rommet er utstyrt med badekar, gulvmontert toalett og dobbel servant med ettgreps blandebatterier, integrert i original baderomsinnredning.

Bod:

Boligen har en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr, sportsartikler og annet man ikke bruker daglig.

Teknisk rom/ med sluk:

Teknisk rom med sluk fra byggeår. Sluket er i plast og stammer fra byggeåret.

## FØRSTE ETASJE

Kjøkken:

Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter fra 2017 i følge eier. Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge alder og normal bruk.

Stue:

Første etasje domineres av en romslig stue med fleksibel planløsning og gode soner for ulike behov. Her er det naturlig plass til en komfortabel sofagruppe ved vedovnen, samtidig som det er rikelig med rom for en større spiseplass og eventuelt en liten kontorplass i motsatt del av rommet.

Fra stuen har du direkte utgang til en solrik terrasseplattung på ca. 53 kvm.

## LOFTETASJE

Soverom:

Loftetasje finner du to soverom med gode innredningsmuligheter og fleksible løsninger. Rommene har en fin størrelse og passer godt som både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Bad:

Baderom pusset opp i 2007 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen, men sluket er fra byggeår. Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med skapinnredning.

Loftstue:

Loftstuen er et sjarmerende oppholdsrom med plass til en mindre sofagruppe.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Boligen har egen garasje.

Det er gjesteparkeringsplasser i området for gjester.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen har vannbåren varme via radiatorer, som ifølge eier ble skiftet ut i 2019. I tillegg er det peisovn i stuen i 1. etasje.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 900 000

### Omkostninger kjøper

6 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

172 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

173 890 (Omkostninger totalt)

190 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 073 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 090 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 093 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 27 800 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert hvert kvartal.

### **Eiendomsskatt**

Kr 402 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 402,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 834 615 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 338 461 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 14 000

### **Velforening**

Gamle Bygdevei 199 har pliktig medlemskap i huseierforeningen, noe som blant innebærer deltagelse på 2 dugnader i året.

Økonomiansvarlig i Maikollen velforening opplyser den 05.02.2026 blant annet at det er en årlig velavgift på totalt kr 14.000,- pr hus (kr 13.750,- i 2025).

- Styret foreslår følgende innbetalinger: - Februar: Bredbånd kr: 3.300,- (3.000,- i 2025) - April: Kontingent del 1 kr:3.650,- (Kr. 4200 i 2025) - September: TV-avtale kr: 2.400,- (2.350,- i 2025) - November: Kontingent del 2 kr.3650,- (Kr. 4200 i 2025).

Videre opplyser han at det foreligge pliktig fellesavtale med Telenor for levering av bredbånd og TV-signaler, vedlikehold/asfaltering av felles veinett, snømåking og strøing, strøm til gatelys og vedlikehold av disse, feiing og rengjøring ifm dugnader, vedlikehold av fellesområder/lekeplasser, gressklipping langs veiene og på fellesområder, og administrasjonskostnader ifm driften av huseierforeningen.

Planlagte prosjekter:

- Prosjekter som ventes de nærmeste årene er asfaltering av deler av veinettet, men dette er tenkt finansiert via vedlikeholdsfondet som settes av midler til via kontingenten hvert år.

Mer informasjon finnes på huseierforeningens nettsider:

<https://www.maikollen.net/omoss/vedtekter/>

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Sameiet

## Sameienavn

Maikollen Huseierforening

## Organisasjonsnummer

993226424

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 180, bruksnummer 478 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

- Dagboknr. 70513, tinglyst 17.10.1988, type heftelse: Best. om adkomstrett  
Forklaring: Eiendommene gnr. 180 bnr. 434–501 har gjensidig rett til atkomst for reparasjon og vedlikehold av hus som ligger inntil nabogrensen. Erklæringen er tinglyst som en heftelse på disse eiendommene og kan ikke endres eller slettes uten Oslo bygningsråds samtykke.

- Dagboknr. 9633, tinglyst 09.02.1990, type heftelse: Erklæring/avtale og Best. om adkomstrett  
Forklaring: Boligen er kjøpt fra Moelven Bygg Gruppen AS for kr 995 000 (tomt kr 55 670) og gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig. Kjøper plikter medlemskap i huseierforeningen som vedlikeholder fellesarealer og veier. Offentlige ledninger kan legges på ubebygde del, naboeiendom har rett til nødvendig adkomst, og ved brann må boligen gjenoppføres til full verdi innen to år.

- Dagboknr. 1899, tinglyst 11.01.1988, type heftelse: Best. om adkomstvei  
Forklaring: Dette er en tinglyst erklæring som regulerer rettigheter til atkomstvei og fellesareal for flere eiendommer (gnr. 180, ulike bruksnumre) i området. Erklæringen gir bestemte eiendommer bruksrett til kjørbare adkomst fra Gamle Bygdevei over eiendommen gnr. 180 bnr. 431, som er regulert som felles atkomstvei. I tillegg får flere av eiendommene like rettigheter og plikter knyttet til fellesarealet på bnr. 431. Erklæringen er tinglyst som en heftelse på gnr. 180 bnr. 431 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd. Denne erklæringen er tinglyst på huseierforeningen.

Det er tinglyst følgende rettighet på eiendommen:

- Dagboknr. 82035, tinglyst 23.11.1989, type heftelse: Best. om adkomstrett  
Forklaring: Boligen er kjøpt fra Moelven Bygg Gruppen AS for kr 1 050 000,- (tomt kr 55 670) og gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig. Kjøper plikter medlemskap i huseierforeningen som vedlikeholder fellesarealer og veier. Offentlige ledninger kan legges på ubebygd del, naboeiendom har rett til nødvendig adkomst, og ved brann må boligen gjenoppføres til full verdi innen to år. Naboeiendommen gnr. 180, bnr. 478 har stedsvarig rett til adkomst for nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin bolig/garasje.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på enebolig/ m garasje datert 06.04.1992. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Endringer som er foretatt:

- Det er etablert et ekstra soverom i loftstuen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

Det som i dag er bod ved vindfang i underetasjen er tegnet inn som wc på originale byggetegninger. Boden er ikke bruksendret fra hoveddel til tilleggsdel. Denne delen er derfor ikke godkjent som tilleggsdel/bod. Bruksendringer er ikke byggemeldt eller søkt om hos kommunen/bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Soverommet som er nærmest badet i loftetasjen har blitt utvidet med ca 2 kvm av det som tidligere var en bod. Denne delen av soverommet som nå er ca 2 kvm er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Denne lille delen av soverommet er derfor ikke godkjent som oppholdsrom/soverom. Bruksendringer er ikke byggemeldt eller søkt om hos kommunen/bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Størstedelen av soverommet er derimot godkjent som et soverom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.04.1992.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via felles privat vei (eies av huseierforeningen) med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål: Bolig m.tilh.anlegg og felles avkjørsel, Delareal: 286 m<sup>2</sup> i henhold til reguleringsplan 28186 datert 16.11.1983. Formål: Veigrunn i tunnel, Delareal: 4 m<sup>2</sup> i henhold til reguleringsplan S-2694 datert 16.11.1983. Boligen er oppført over en tunnel.

Kommuneplan:

Oslo kommune sin kommuneplan 2015–2030 inneholder overordnede mål for hvordan byen skal utvikles, samt juridisk bindende bestemmelser for arealbruk. Den fastsetter strategier for boligbygging, næringsutvikling, transport, miljø og vern av grøntområder, og angir hva ulike områder i Oslo kan brukes til. Planen legger dermed rammene for reguleringsplaner og byggesaker fram mot 2030. Informasjon om kommuneplanen finner du på: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk og administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny kommuneplan 2015/Kommuneplan 2015 del 2%20justert 31.01.2017.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%2020justert%2031.01.2017.pdf)

Pågående plansaker:

- Reguleringsplan og byggesak for Mortensrud Felt 16

Det pågår et omfattende regulerings- og byggesaksprosjekt kalt «Mortensrud Felt 16», som omfatter boligbygging, nye boligtyper, rekkehus og gårdsrom i området rundt Gamle Bygdevei. Planen legger opp til flere hundre boliger, ny infrastruktur og omforming av Gamle Bygdevei til gatetun som en del av utbyggingen. Dette er et plan- og byggesakskompleks som påvirker området direkte.

- Reguleringsforslag og veiplan rundt Gamle Bygdevei

Det har vært egne forslag og politiske initiativer knyttet til regulering av Gamle Bygdevei mellom Mortensrudveien og Olasrudveien, som har vært behandlet i bydelsutvalg. Dette kan inngå som del av byggesaksbehandling knyttet til endret arealbruk i området.

Pågående byggesaker:

- Saksnr: 202505879 - Thorleif Kleves torg - oppgradering av torg.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Stormfelt

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

[kristoffer.stormfelt@aktiv.no](mailto:kristoffer.stormfelt@aktiv.no)

Tlf: 976 09 113

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Stormfelt

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Tlf: 976 09 113

Marius Stormfelt

Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

marius.stormfelt@aktiv.no

Tlf: 917 14 855

**Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

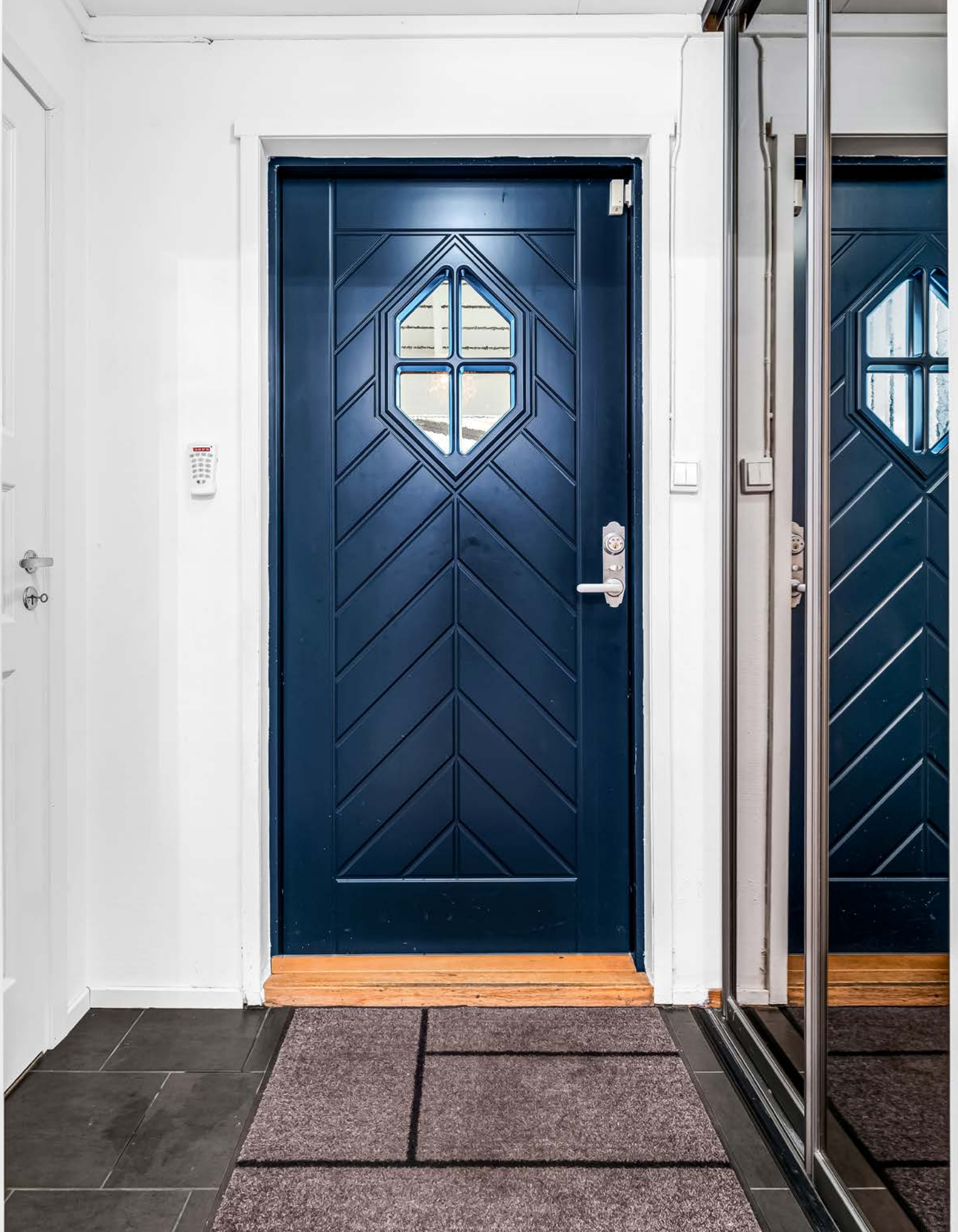
**Salgsoppgavedato**

23.03.2026















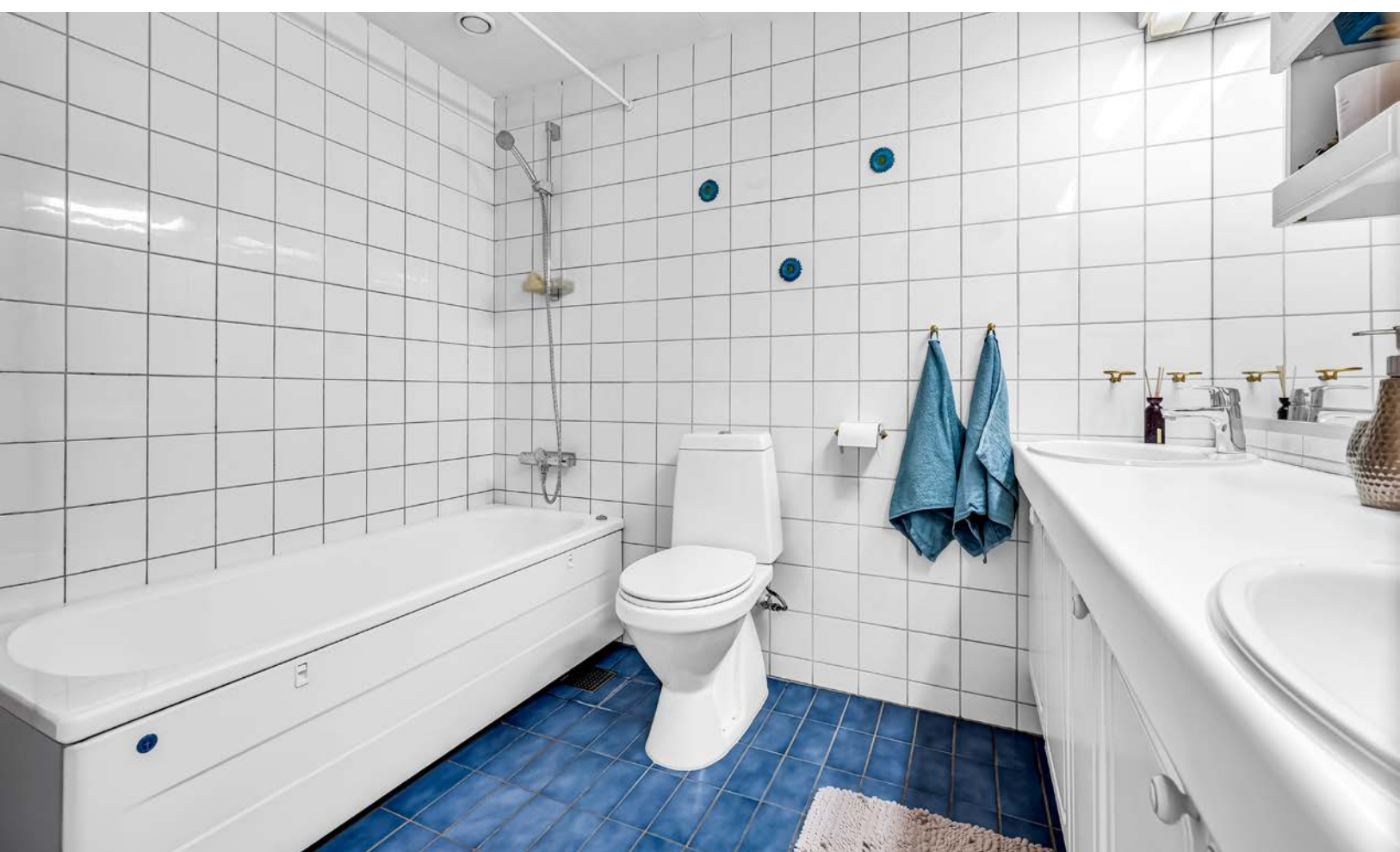








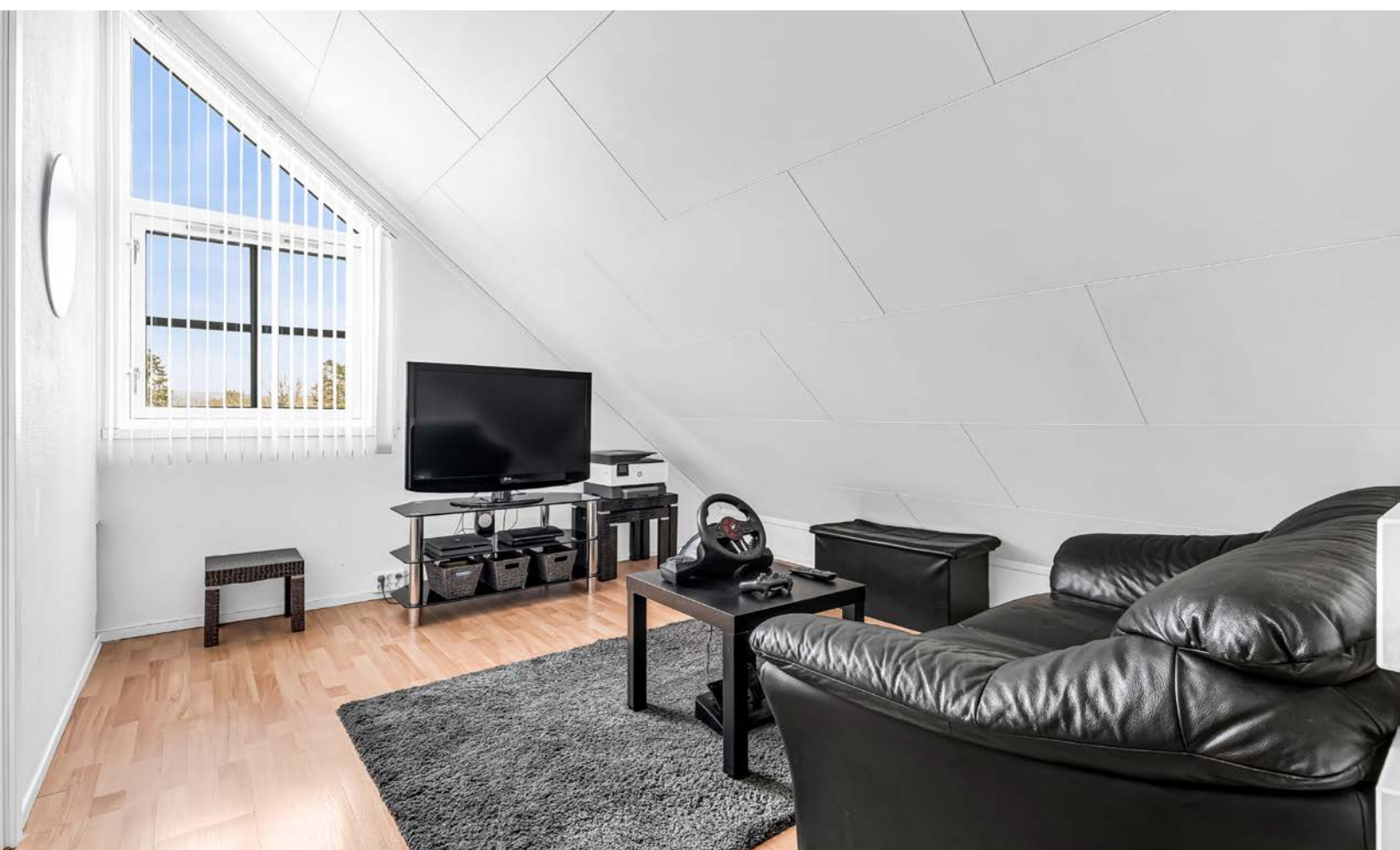
























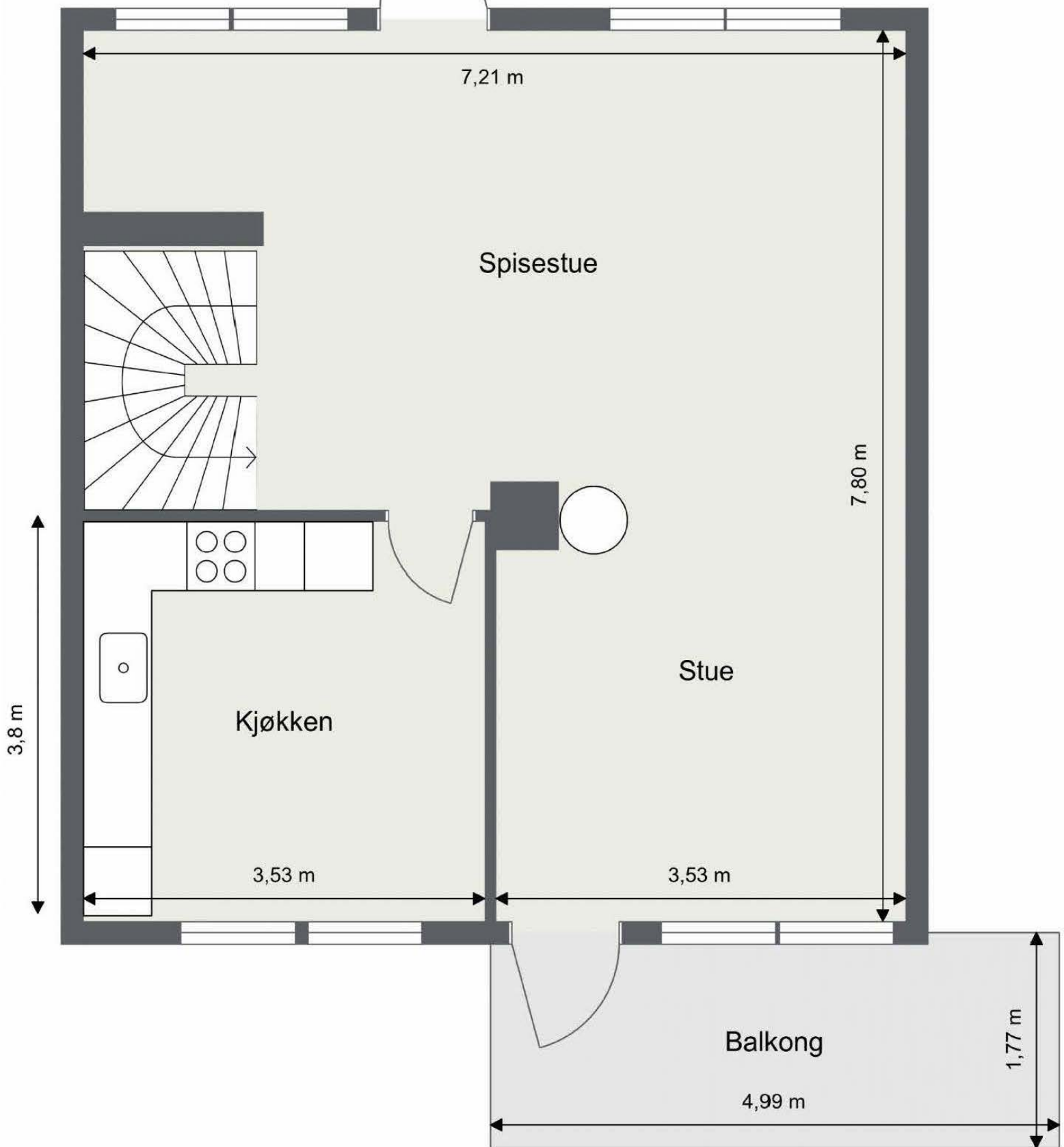












Selveier enebolig  
Etasje 1

**Gamle Bygdevei 199 , 1284 OSLO**

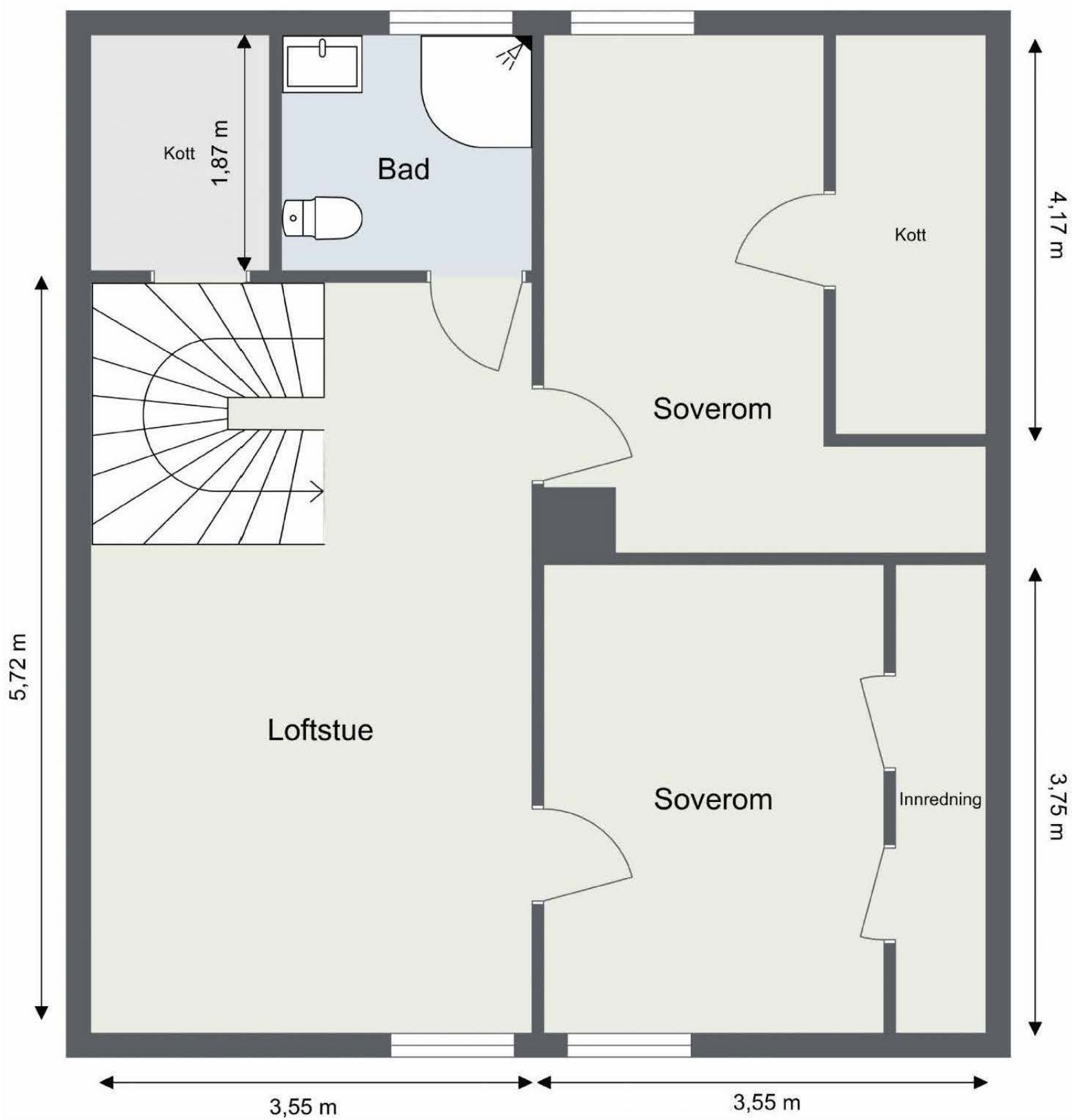
Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.



Selveier enebolig  
Underetasje

**Gamle Bygdevei 199 , 1284 OSLO**

Plantegningen er ikke måleverdig og noe avvik kan forekomme



Selveier enebolig  
Loftsetasje

**Gamle Bygdevei 199 , 1284 OSLO**

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.

**Håper du likte  
boligen!**

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Bygdevei 199 , 1284 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 180, bnr. 478

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22672-1007

Referansenummer: TU1081

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

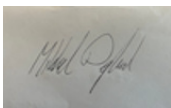
# BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Bærum Takst og Eiendom AS

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger tilbaketrasket i et pent opparbeidet område. I første etasje finner du et vindfang, bod, vaskerom, teknisk rom, bad, gang og 2 soverom. I boligens 2. etasje får du en romslig stue og et separat kjøkken. Fra stuen er det både utgang til en nordøstvendt veranda og sydvestvendt terrasse. I toppetasjen er det en hyggelig loftstue, dusjbad og 2 soverom.

Det registreres flere bygningsdeler med behov for ytterligere vedlikehold, som vil være normalt med tanke på alder. Tiltak må påregnes grunnet alder og manglende vedlikehold for utvendig kledning, tak, drenering og våtrom. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

## Enebolig - Byggeår: 1988

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekket med takstein.  
Sorte beslag og nedløpsrør fra byggeår.  
Yttervegger oppført som bindingsverk.  
Utvendige flater av malt liggende trepanel.  
Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1986/87.  
Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.  
Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt.  
Tolags glass med produksjonsår stemplet 1987.  
Terrasse og balkong med utgang fra stue. Trapp fra terrasse og ned mot hagen.  
Utvendige tretrapper.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Malte overflater for vegger og himling.  
Laminat og flis for gulvene.  
Peisovn i stue 1.etg.  
Veggene i u.etg. er bygget opp med skumisolasjon (sandwich-elementer).  
Malt tretrapp fra byggeår.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad loft  
Baderom pusset opp i 2007 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen, men lukket er fra byggeår. Det er derfor satt som tg3 grunnet usikkerhet for overgang mellom membran og sluk.  
Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med skapinnredning.  
Avtrekk i himling er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstest. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

### Vaskerom u.etg.

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Kum av stål med ett-greps blandebatteri. Innredning for oppbevaring.

Det registreres hulrom / bom og sprekker for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

### Bad u.etg.

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av stål fra byggeår. Badekar, gulvmontert toalett og dobbel servant med ett-greps blandebatterier i innredning fra byggeår.

Det registreres hulrom og bom for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Det er observert en del slitasje for veggene og gulvet. Tiltak må påregnes grunnet alder.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter fra ukjent år.  
Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Komfyr, kjøøl/frys og oppvaskmaskin.  
Integrert ventilator med avtrekk ut.  
Vannrør av vann-og avløpsrør av plast og kobber.  
Ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen og fungerer etter hensikten.  
Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberrør fra byggeår.  
Avløpsrør i plast fra byggeår.  
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.  
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinder og åpningsbare vinduer.  
Varmtvannsbereder på 278 liter fra 2019 i følge eier, plassert på vaskerom i u.etg. Berederen står i rom med sluk.  
Vannbåren varme via radiatorer som ble skiftet ut i 2019 i følge eier.  
Strømskapet er plassert i gang 1.etg. Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.  
Drenering fra byggeåret.  
Grunnmur av betong.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

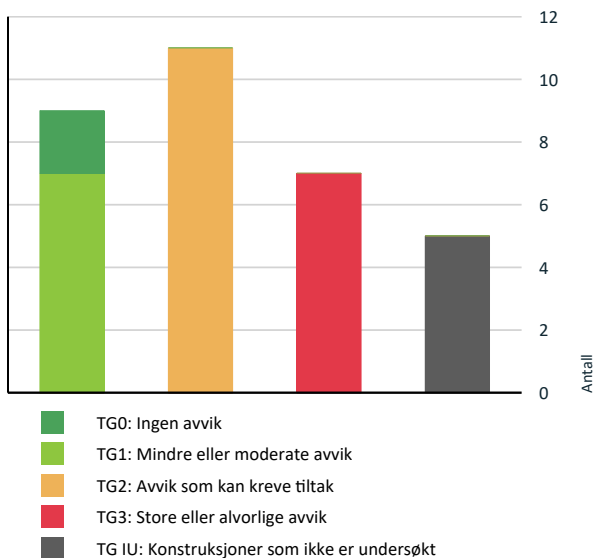
### Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Det fremkommer på de originale tegningene at loftsetasjen kun har ett soverom, med dagens løsning er det etablert ett ekstra soverom i loftsetasjen (tidligere del av loftstuen). Bod ved vindfang i underetasjen er tegnet inn som wc på originale tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

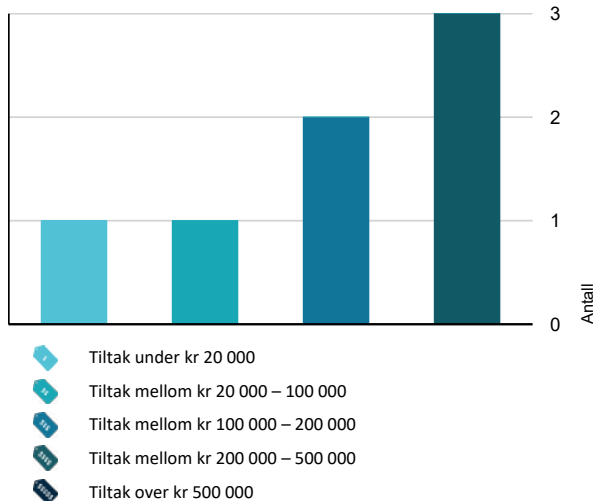
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Uteområdene og tak var dekket med snø på befaringdagen, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Teknisk rom / med sluk > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > Underetasje > Teknisk rom / med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

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






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

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes.

### Vedlikehold

Behov for vedlikehold av flere bygningsdeler grunnet alder og slitasje - se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår tekkes med takstein.

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

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av tekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert fra bakkenivå. Tilstandsgrad for tekking og undertak er gitt grunnet alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

### TG 3 Nedløp og beslag

Sorte beslag og nedløpsrør fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres punktvis lekkasjer i overganger på nedløpsrør. Det er ikke montert snøfanger på tak.

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting eller musebånd under kledningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslikt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad vurderes da det ikke registreres tilfredsstillende lufting eller musesperre ved inspeksjon i underkant av kledningen.

Det registreres stedvis behov for ytterligere vedlikehold grunnet alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

# Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedringer på sikt.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein, visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.

Det registreres fuktmerker nedover innside av skorstein. Nærmere undersøkelser anbefales av en fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det registreres fuktskjolder på innside skorstein. Utvendig inspeksjon er ikke mulig på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takets alder og tilstand gjør at det må påregnes vedlikehold eller utskiftninger på sikt.



## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1986/87.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres oppsprekking innvendig og utvendig for flere av vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.



## TG 2 Dører

Inngangsdør med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med ukjent produksjonsår.

Balkongdører fra stuen med rammer/karm av treverk og glassfelt. Tolags glass med produksjonsår stemplet 1987.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres værslitte karmene og utvendig listverk som krever utbedring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



## TG IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong med utgang fra stue. Trapp fra terrasse og ned mot hagen. Terrassen er dekket med snø på befaringdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasser og balkonger er snødekt på befaringdagen. Rekkverk til balkong 1.etg. er vurdert til TG3. I følge eier skal rekkverket skiftes ut når snøen smelter.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det kan fremkomme feil eller mangler med terrassen som ikke er synlig på befaringsdagen.

## 📍 TG 1J Utvendige trapper

Utvendige tretrapper.

Trapp fra entre og opp til terrasse i 1.etg. mangler rekkverk / håndløper. Tiltak må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det kan skjule seg feil eller mangler som ikke blir oppdaget på befaringsdagen grunnet begrensede inspeksjonsmuligheter.

## INNSENDIG

### 📍 TG 2 Overflater

Malte overflater for vegger og himling.  
Laminat og flis for gulvene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres utette overganger på gulv mot radiatorer, samt feilmontering av laminatgulv.

Det registreres knirk for deler av gulvene i 1.etg. og på loft, årsak er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokale utbedringer der gliper er synlige, samt vurdere årsak til knirk i gulv.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår og støpt såle mot grunn.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i konstruksjonene på befaringsdagen.

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver. Mindre avvik kan forekomme.

### 📍 TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn i stue 1.etg.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke montert brannsikker plate mot gulv foran feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer med ny ubrennbar plate mot gulv.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### 📍 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble målt for fukt i innforet yttervegg mot terreng i bod og på teknisk rom i u.etg.

Ved fuktmålinger i teknisk rom registreres det ingen unormale verdier, men det registreres svertesopp på overflater etter tidligere fukt i konstruksjonen. Ved målinger i boret hull i bod (tidligere wc) registreres det forhøyede verdier.

Veggene er bygget opp med skumisolasjon (sandwich-elementer), det er derfor ikke blitt målt direkte i bunnsvill.

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Ved hulltaking i vegg registreres det forhøyede verdier ved målinger med pigg direkte i overflaten med 20,3 vek% fuktighet.

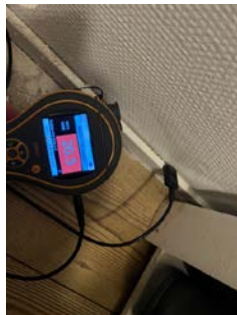
### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår.

## TG 2 Innvendige dører

Malte innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registreres en del justeringsbehov for innvendige dører. Til våtrommene bør det etableres luftespalte ved terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

## VÅTROM

LOFT > BAD

## TG 3 Generell

Baderom pusset opp i 2007 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen, men sluket er fra byggeår. Det er derfor satt som tg3 grunnet usikkerhet for overgang mellom membran og sluk.

Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med skapinnredning.

Avtrekk i himling er vurdert som ikke tilfredsstillende ved funksjonstest. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder på våtrommet og sluk fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

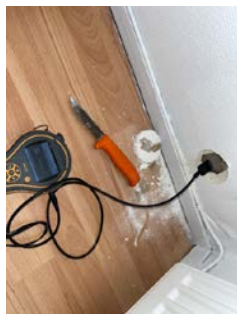


LOFT > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Kum av stål med ett-greps blandebatteri. Innredning for oppbevaring. Det registreres hulrom / bom og sprekker for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da plastist i originalt sluk er klemt fast under ny slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltakning i vegg bak våtsone.

Ingen mulighet for hulltakning, da våtsone treffer mot yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltakning.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder på våtrommet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Baderom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av stål fra byggeår. Badekar, gulvmontert toalett og dobbel servant med ett-greps blandebatterier i innredning fra byggeår. Det registreres hulrom og bom for flisgulv på baderommet. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Det er observert en del slitasje for veggene og gulvet. Tiltak må påregnes grunnet alder.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. Gulvet har tydelige tegn på manglende vedhefte til underlaget. Tiltak må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.  
Det var ingen mulighet til å sjekke fukt i svill, da våtrommet er bygget opp som en kabin fra byggeår.



## UNDERETASJE > TEKNISK ROM / MED SLUK

### TG 3 Generell

Teknisk rom med sluk fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Sluk av plast fra byggeår. Avtrekk i himling er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft er vurdert som ikke tilfredsstillende, da døren har tett terskel. Tiltak må påregnes grunnet alder og observasjoner. Det registreres svertesopp på vegg, knekt flis på gulv, samt hulrom / bom for gulvflisene.

- Våtrommet har fungert som normalt etter dagens bruk i følge eier.

Forventet levetid for membran er 20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > TEKNISK ROM / MED SLUK

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ingen mulighet for hulltaking, da våtsone treffer mot yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder på våtrommet.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter fra 2017 i følge eier. Benkeplate i laminert spon med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integriert ventilator med avtrekk ut. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av vann-og avløpsrør av plast og kobber.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres slitasje og svelling for front og belistning ved ventilator, samt skader og merker i sokkel. Noen uferdige detaljer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet innebærer mulige utbedringer på sikt.



## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen og fungerer etter hensikten. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Aggregat er plassert på loft i luke ved trappen.  
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinder og åpningsbare vinduer.

## T G I Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 278 liter fra 2019 i følge eier, plassert på vaskerom i u.etg. Berederen står i rom med sluk.  
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## T G I Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer som ble skiftet ut i 2019 i følge eier.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i gang 1.etg. Fordelingskurser med automatsikringer fra ukjent år. Strømskap er merket med kursoversikt.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for boligen.
- Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

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.  
**1988 Anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Ingen opplysninger foreligger.**

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

**Ukjent**

**Ingen opplysninger foreligger.**

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?

**Ukjent Ingen opplysninger foreligger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Anlegget bør ha en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999.**

## Generell kommentar

Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeåret.

Ingen synlig knotteplast mot grunnmur.

Synlige tegn på fukt innvendig ved fuktmålinger mot terreng. Deler av grunnmur er naturlig skjult av snø, terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering er fra byggeåret og har passert sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av drenering på sikt.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Store deler av grunnmuren er ikke synlig da denne er skjult av terreng eller terrasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen kan være stabil.

### ! TG 1U Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ! Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på beferingstidpunktet.*

For utvendig trapp fra entré til terrasse 1.etg. er det ikke etablert rekkverk iht. dagens krav.

Rekkverk på balkong i 1.etg. er målt til 0,89m og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er i tillegg utsatt for råte og skader, det må derfor påregnes å skifte ut rekkverket. Eier opplyser om at dette skal utbedret når snøen har smeltet igjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For utvendig trapp fra entré til terrasse 1.etg. er det ikke etablert rekkverk iht. dagens krav.

Rekkverk på balkong i 1.etg. er målt til 0,89m og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er i tillegg utsatt for råte og skader, det må derfor påregnes å skifte ut rekkverket. Eier opplyser om at dette skal utbedret når snøen har smeltet igjen.

#### Konsekvens/tiltak

Forholdene innebærer økt risiko for fall og skade. Tiltak må påregnes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

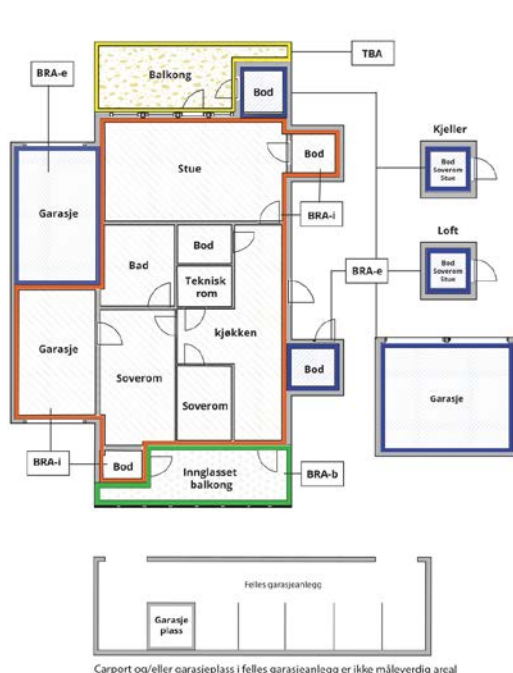
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	32			32		23	55
Etasje 1	56			56	53		56
Underetasje	56			56	13		56
<b>SUM</b>	<b>144</b>				<b>66</b>	<b>23</b>	<b>167</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, soverom, soverom 2		
Etasje 1	Stue m/trapp, kjøkken		
Underetasje	Vindfang, bod, vaskerom, bad, gang, soverom, teknisk rom / med sluk, soverom 2		

## Kommentar

Garasje er tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e, da denne kun har tilgang utvendig. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen. Deler av terrassen er dekket med snø som gjør oppmålingen vanskeligere. Mindre avvik kan forekomme for TBA.  
Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal på loft er målt til 55 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal på loft er målt til 32 m<sup>2</sup>.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Det fremkommer på de originale tegningene at loftsetasjen kun har ett soverom, med dagens løsning er det etablert ett ekstra soverom i loftsetasjen (tidligere del av loftstuen). Bod ved vindfang i underetasjen er tegnet inn som wc på originale tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgspoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Enkelt garasje med lagringsloft. Elbillader er montert på utvendig vegg til garasje. Garasjen er oppført i samme stil som boligen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Hakkan Gence	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	478		0	285.7 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet

### Adresse

Gamle Bygdevei 199

### Hjemmelshaver

Gence Caglan, Gence Hakkan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille strøk uten støy eller gjennomkjøring.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

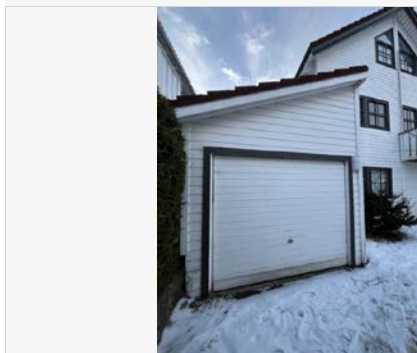
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet med bla. gressplen og prydbusker.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1993

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Enkelt garasje med lagringsloft.  
Manuell åpning på port.  
Elbillader montert på yttervegg til garasjen.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hakkan Gence

Caglan Gence

---

## Boligen

Gamle Bygdevei 199

1284 Oslo

0301-180/478/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Gamle Bygdevei 199, 1284 OSLO**

Dato for energimerking  
**20.02.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-261721**

Bygningskategori  
**Småhus**

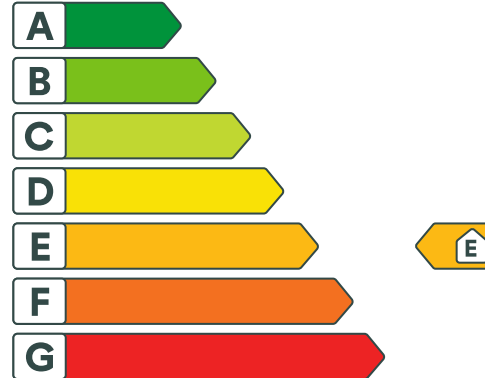
Bygningsnummer  
**81262098**

Gårdsnummer  
**180**

Bruksnummer  
**478**

Seksjonsnummer

Bruksenhetsnummer



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1988</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>144,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>144,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**266,38 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**266,38 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**38 358 kWh**



## Gamle Bygdevei 199, 1284 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Gamle Bygdevei 199, 1284 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: 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. Montér 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.

### Tiltak 10: 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.

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

### Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 18: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 23: Montering 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Gamle Bygdevei 199 - Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 181 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Maikollen Linje 73X	2 min	0.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	15 min	1.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min	3.7 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min	4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	11.5 km

## Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	12 min	0.9 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	17 min	1.4 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	18 min	1.5 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	20 min	1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	20 min	1.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min	3.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min	6.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

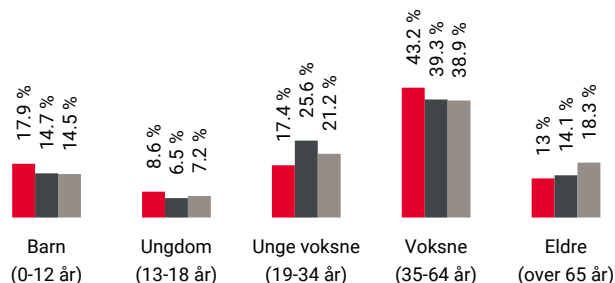
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenbråten/Leirskallen	2 597	927
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år) 65 barn	9 min	0.7 km
Jettegryta barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min	0.9 km
Steinbråten naturbarnehage (0-5 år) 99 barn	13 min	1 km

## Dagligvare

Kiwi Mortensrud	15 min	
Coop Extra Mortensrud Post i butikk	16 min	1.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Gamle bygdevei balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Leirskallen flerbrukshall Turnhall	12 min	1 km
	Fitness24Seven Mortensrud Torg	15 min	
	Sport og Mosjon	17 min	

## Boligmasse



- 84% enebolig
- 9% rekkehus
- 2% blokk
- 5% annet

«Mangfold, føles som bygda men er i byen. Bra skole og masse barn som mine barn kan leke med»

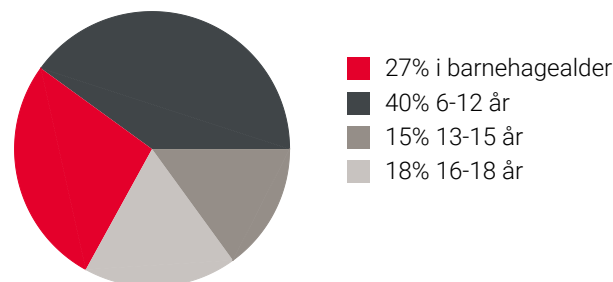
Sitat fra en lokalkjent



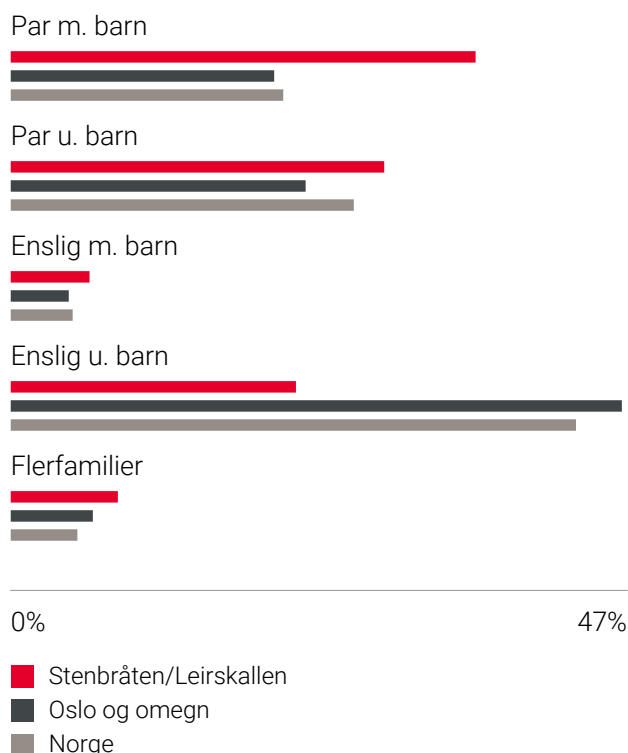
## Varer/Tjenester

	Mortensrud Torg	15 min
	Boots apotek Mortensrud Torg	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

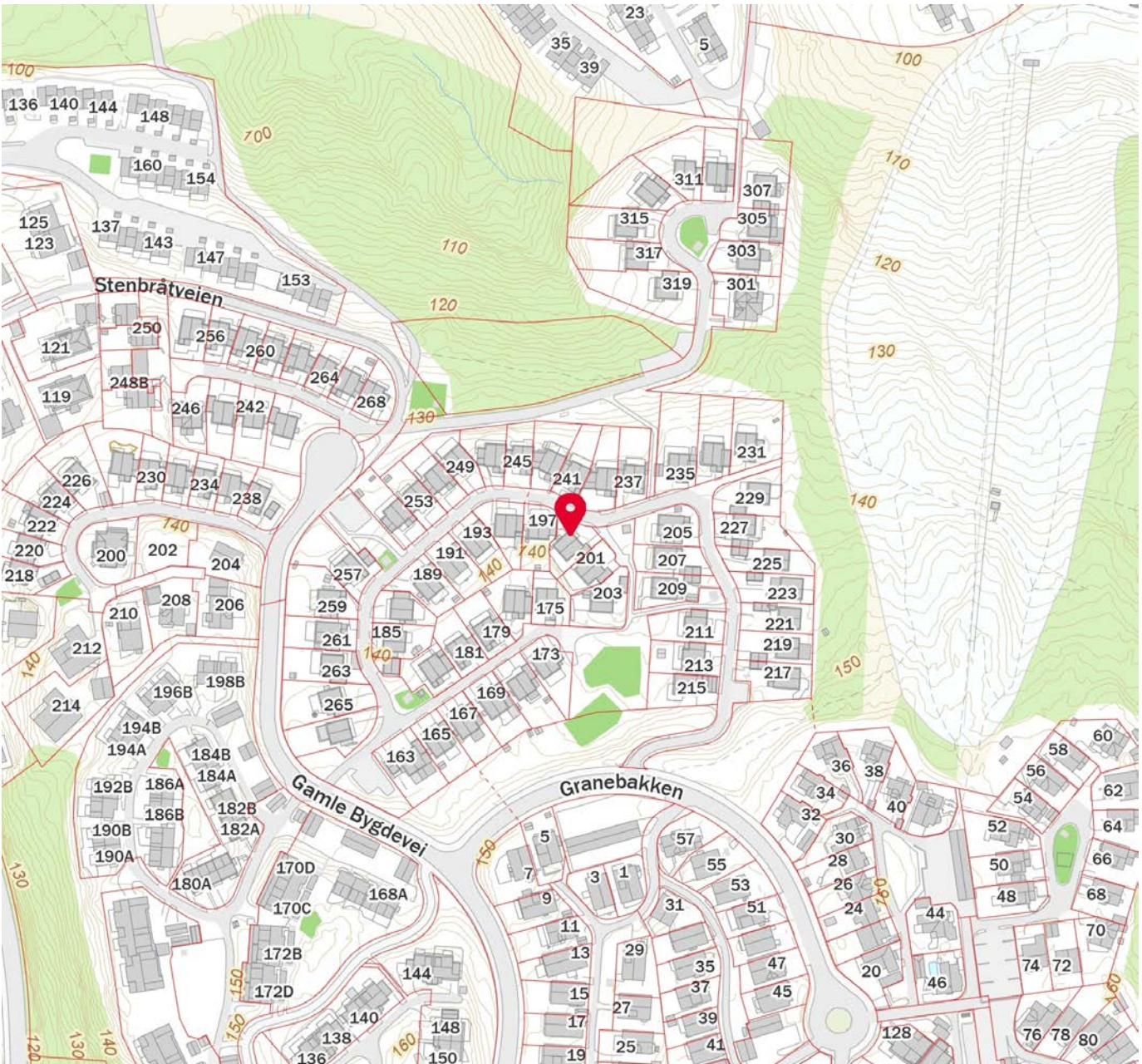
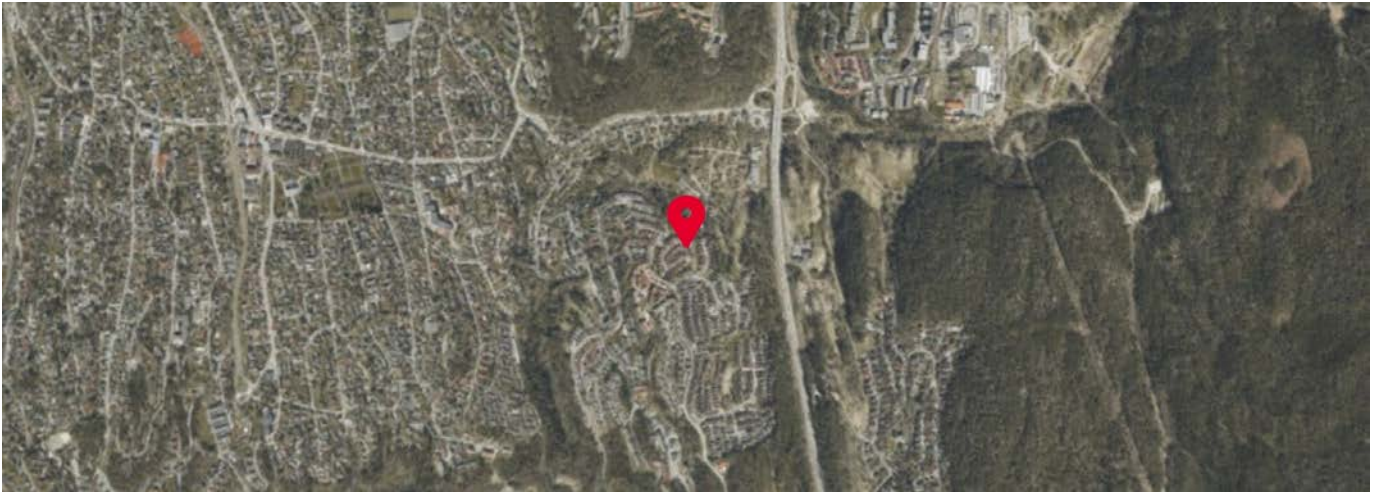


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

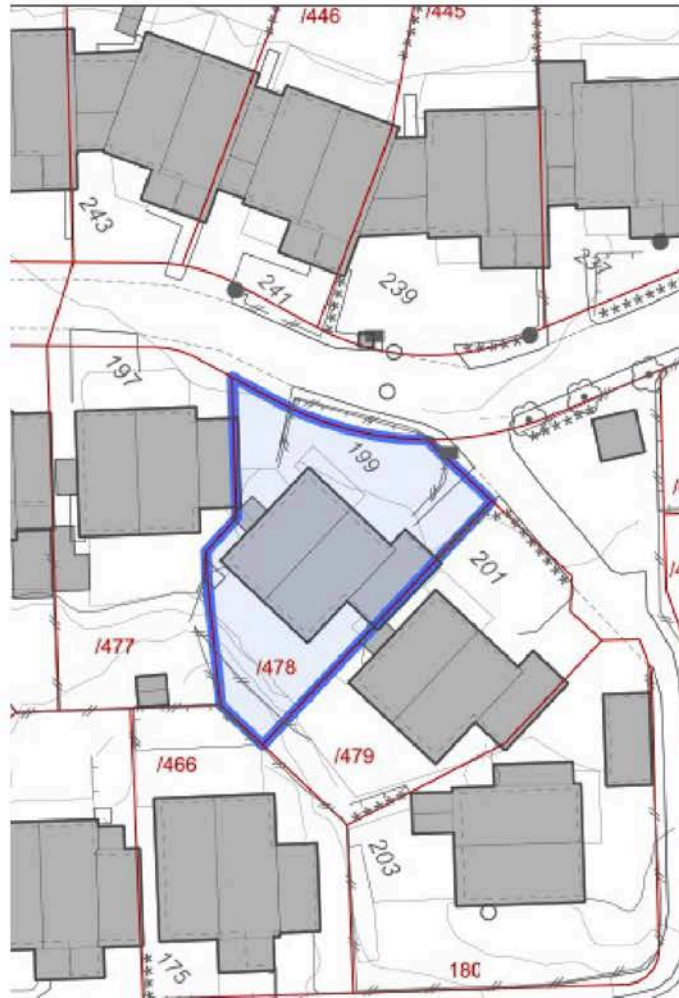
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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: Gamle Bygdevei 199  
1284 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer StormfeltTelefon: 976 09 113  
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre