

**aktiv.**







Eiendomsmegler/ Partner

## Jonas Huser

**Mobil** 913 68 759

**E-post** jonas.huser@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 8 100 000,-                                              |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 203 850,-                                                |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 8 303 850,-                                              |
| <b>Selger:</b>         | Verge Rikke Karlsen og bostyrer Advokat Jacob W. Lindegaard |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Enebolig                                                    |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                                                        |
| <b>Byggeår:</b>        | 1968                                                        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 170/231 kvm                                                 |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 451.4 m <sup>2</sup>                                        |
| <b>Soverom:</b>        | 3                                                           |
| <b>Antall rom:</b>     | 4                                                           |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 94, bnr. 31                                            |
| <b>Snr.</b>            | 1                                                           |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1007250090                                                  |

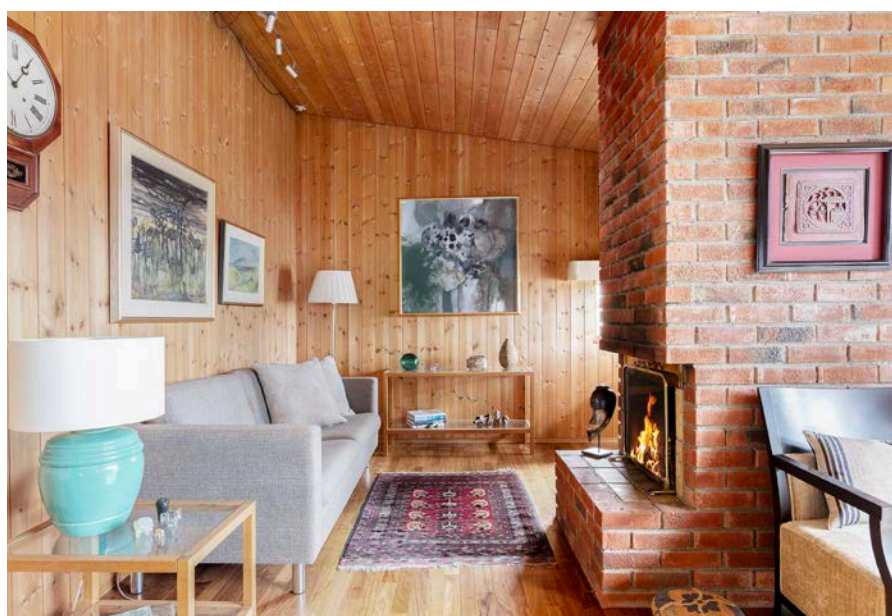
# -Arkitekttegnet og innholdsrik enebolig -Vestvendt beliggenhet på et høydedrag

Velkommen til Bergensveien 13A!

Arkitekttegnet, innholdsrik og skjermet enebolig med vestvendt solrik beliggenhet på et høydedrag. Arkitekt er Jørn Eskeland. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt, stor dobbelgarasje over to plan med en underetasje som i dag er hobbyverksted, men her er mulighetene mange! Veranda som strekker seg langs husveggen samt en stor skiferplatting med adgang fra ene soverommet og kjellerstuen.

Boligen kan fremheves med:

- Generøs takhøyde
- Skjermet beliggenhet
- Rett ved marka
- Idyllisk
- 3 soverom
- Stort potensial
- Arkitekttegnet
- Utsikt
- Dobbelgarasje over 2 plan
- Veranda
- Skiferplatting på hele 34 m<sup>2</sup>



# Innhold

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                  | 2   |
| Om eiendommen .....                      | 4   |
| Tilstandsrapport .....                   | 58  |
| Egenerklæring .....                      | 97  |
| Energiattest .....                       | 101 |
| Nabolagsprofil .....                     | 107 |
| Seksjonering med bakgrunnskart .....     | 110 |
| Seksjonersoversikt .....                 | 111 |
| Tegninger .....                          | 112 |
| Ferdigattest .....                       | 118 |
| Kommunale avgifter og eiendomskatt ..... | 121 |
| Reguleringskart .....                    | 124 |
| Arealbekreftelse .....                   | 129 |
| Servitutter .....                        | 131 |
| Budskjema .....                          | 148 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 170 m<sup>2</sup>

BRA - e: 61 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 231 m<sup>2</sup>

TBA: 43 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Vaskekjeller, bad, toalettrom, badstue, kjellerstue og uinnredet kjellerrom/krypkjeller.

1. etasje

BRA-i: 112 m<sup>2</sup> Entré, gang, tre soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

34 m<sup>2</sup> Platting

1. etasje

9 m<sup>2</sup> Veranda

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Bod/hobbyverksted under garasje

1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> Garasje

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Enhetene har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.



Enhetene har felles ansvar for å vedlikeholde fellesarealer med gangsoner, trapp, gelender og beplantning, vedlikehold av dette samt snømåking og strøing.

Det er etablert felles ordning for snømåking av kjørevei til eiendommen.

Fellessareal består av trapp ned til postkasser og søppelkasser, samt felles etablert trapp og platting mellom boligene og adkomstvei på baksiden av 13A.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Utgang fra stue til veranda. Verandaen er målt til ca. 8,5 m<sup>2</sup>.

Utgang fra kjellerstue til skiferplatting. Skiferplattingen er målt til ca. 34 m<sup>2</sup>.

Kun deler av kjelleren er måleverdig grunnet lav takhøyde.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

451.4 m<sup>2</sup> for seksjon 1 og pluss fellesareal 348,1m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Tomten ligger i et skrånende terreng, noe som gir varierende høydenivåer på eiendommen. Videre er den omkranset av variert vegetasjon. Parkering er tilgjengelig på tomten.

#### **Beliggenhet**

Boligen har en sentral beliggenhet i et tilbaketrukket boligområde på Grorud, omgitt av grønne omgivelser. Etablert boligstrøk hovedsakelig bestående av lavblokker og trehusbebyggelse. Meget sentralt med meget gode kollektivforbindelser, samt kort vei til alt av servicetilbud og fasiliteter.

Det er flere dagligvarebutikker i området, bl.a. Rema 1000 og Coop Extra. Begge ligger ca. fem minutters gange fra boligen. Det er i tillegg kort gangavstand på ca. tre minutter til Grorud senter. Senteret har et variert utvalg med ca. 30 butikker, blomsterbutikk, vinmonopol, apotek og flere serveringssteder. Det er kun noen minutter med T-banen, buss eller bil til både til Linderud og Stovner senter som har et bredt butikk- og servicetilbud. Nærmeste treningssenter er Sats og Fresh Fitness på Kalbakken.

Grorud ligger utenfor sentrumskjernen, samtidig som det gode kollektivtilbudet gjør det meste tilgjengelig innenfor korte reisetider. Fra boligen er det ca. 3 minutters gange til Grorud T-banestasjon, hvor både linje 4 og 5 passerer. Med T-banen tar det

ca. 20 minutter ned til Jernbanetorget. Like ovenfor T-banestasjonen på Grorud ligger en bussterminal med en rekke bussruter, noen av disse går 24 timer i døgnet, 7 dager uken. Det går også flybuss til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det kun noen minutters gange til du står ved markagrensen. Lillomarka byr på milevis med tur- og skiløyper, samt flere idylliske badevann som Badedammen og Steinbruvannet. Dette er en fantastisk kvalitet året rundt, sommer som vinter, til fots, på ski eller sykkel. Det er skiløype og helårs brøytet gangvei opp til Lilloseter. Lilloseter er et populært turmål får beboere i området og har servering. Det er også turstier til markastuene Sinober, Linderudkollen og Trollvannsstua. Alnsjøen er et annet populært turmål, og herfra går det turstier ned til idylliske Vesletjern.

Innenfor et kvarters gange fra boligen ligger Appaløkkå idrettshall, hvor det tilbys basket, håndball og innebandy. Ved siden av hallen er det et flott idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. I nærområdet ligger også nyåpnede Lillomarka Arena med rulleskibane, skiskytterbane, kunstsne og lysløype hele året. Grorud idrettspark med flere fotballbaner som drives av Grorud idrettslag. Like nedenfor ligger Grorudparken som er et flott parkanlegg hvor Alnaelva renner forbi.

### **Adkomst**

Adkomst med bil fra Hagaløkkå, men adkomst for gange fra Bergensveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Til fots er det gangvei rett ned til Grorud T-banestasjon og Grorud senter.

Det er etablert felles ordning/delt kostnad for snømåking av kjørevei til eiendommen for seksjon 1 og 2.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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

Grorud idrettsbarnehage, Ammerudlia barnehage og Ammerudgrenda barnehage.

### **Skolekrets**

Grorud skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Grorud T med 10 ulike linjer ca 200 m

T-bane: Grorud med linje 4 og 5 ca 400 m

Tog: Grorud stasjon med linje L1 ca 1,6 km



**Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga Kåsin

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/asfaltbelegg. Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig stående kledning med panel. Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret. Utvendig malt i hvit utførelse. Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Undertegnede verge Rikke Karlsen har fått samtykke til salg av 1/2-parten av den fast eiendommen tilhørende Aud Margit Sigvartsen Sylte av Statsforvalteren. Som verge har jeg ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Den andre hjemmelshaveren og selgeren, Ole Kristian Syltes dødsbo, er bestyrt av bostyrer/advokat Jacob Winderen Lindegaard. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke kjennskap til denne ut over det som fremkommer i salgsoppgaven. Det kan eksistere skjulte feil og mangler. Interessenter oppfordres til å gjøre særlig grundige undersøkelser, gjerne med bistand av teknisk

**Innhold**

Boligen ligger på et høydredrag og går over to etasjer. Delvis mellom-etasjer mtp skråning i terreng og form. Boligen inneholder:

1. etasje: vindfang, hall, kjøkken, stue med utgang til veranda, wc, bad, mellomgang og 3 soverom. Ene soverommet har utgang til skiferplatting utenfor.

Underetasje: hall, kjellerstue, vaskekjeller med wc, badstue og grovkjeller.

Garasje som går over 2 plan hvor 1. etasje er standard garasjerom og underetasjen er i dag et hobby-verksted.

Boligen har litt eldre standard men som arkitekttegnet i en skråning med mellom-etasjer og på et høydredrag som byr på flott utsikt så er det stort potensial her!

## **Standard**

Taktekking:

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/asfaltbelegg.

Nedløp og beslag:

Takrenner i trekonstruksjoner.

Veggkonstruksjon:

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

Takkonstruksjon/loft:

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

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass. Vinduene er hovedsakelig fra byggeår (flere er stemplet med produksjonsår 1967).

Dører:

Ytterdøren er en enkel, sidehengslet tredør med stående panel. Sidefelt-løsning med glass på venstre side. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984. Hovedsaklig originale, glatte innerdører.

Stue: Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Kjeller: Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Veranda:

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner. Verandaen er målt til ca 8,5 m<sup>2</sup>. Malt/beiset tregulv. Rekkverk med liggende spiler i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde målt til ca. 83 cm.

Utvendige trapper:

Boligen har to utvendige trapper som er oppført med plassbygde konstruksjoner.

Begge trappene er etablert inntil bygningskroppen.

Overflater:

1.Etasje:

Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers heltregulv, 3-stavs parkett og teppe.

Vegger: Delvis flissatte vegger på bad. Ellers panel og tapet.

Himlinger: Panel i himlinger. Etasjen har delvis skråtak. Takhøyden i stuen ble på høyeste punkt målt til ca 3,05 m. Det ble på laveste punkt målt til ca 2,41 m.

Kjeller:

Gulv: Flislagt gulv på bad og badstue. Ellers heltregulv, 3-stavs parkett og betong.

Vegger: Delvis flissatte vegger på bad. Ellers panel og betongvegger.

Himlinger: Panel i himlinger. Takhøyden ble i kjellerstuen målt til ca. 2,18 m.

Etasjeskille:

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene. Gulv mot grunn i betong.

Pipe og ildsted:

1.Etasje: Murt teglsteinspipe i stuen.

Kjeller: Frittstående vedovn i kjellerstuen. Under peisåpningen er det etablert fliser (gnistfanger) som beskytter gulvet mot glør og aske.

Rom under terreng:

Rom under terreng er bygd opp med grunnmur, bindingsverk, svartpapp og plater/panel på innside. Flere av rommene er ikke utforet og består av malt grunnmur.

Bad 1. etasje:

Eldre våtrom med behov for modernisering. Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette. Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres. Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering. Det er påvist brudd på membran i våtsone.

Bad kjeller:

Eldre våtrom med behov for modernisering. Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette. Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres. Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Vaskerom:

Vaskerommet/kjelleren er oppført i tråd med byggeskikken for eldre boliger, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Konstruksjonen er typisk for sin tid og fungerer til sitt bruk, men den mangler moderne løsninger som membran og andre nødvendige fuktsikringstiltak i henhold til gjeldende standarder.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 1980-tallet. Innredning med profilerte, heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via lysstoffrør under overskap. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/ topp og kjøleskap. Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Toalettrom 1. etasje:

Servant hengende på vegg. Speil på vegg over servant. Belysning via lampe på vegg. Gulvmontert toalett. Panel i himling. Tapetserte vegger. Heltre gulv.



Toalettrom kjeller:

Servant hengende på vegg. Speil på vegg over servant. Belysning via lampe i himling. Gulvmontert toalett. Panel i himling. Panel og malt mur/betong. Heltre gulv.

Badstue:

Flislagt gulv med panel på vegger og tak.

Vannledninger:

Synlige, interne vannførende rør i kobber. Hovedinntak er plassert i kjellerbod.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern. Det er registrert stakeluke i kjellergulvet.

Ventilasjon:

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

VVB (2001 modell) er lokalisert i vaskekjeller. Berederen er på ca. 198L og er tilkoblet det elektriske ledningsnettets via stikkontakt. Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Varme:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med skrusikringer er lokalisert i kjeller. Hovedsikring på 50 A og 16 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret. Utvendig malt i hvit utførelse. Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Garasje:

Byggeår 1985. Grunnmur i 20 cm lettbetong, fundamentert frostfritt iht byggesak. Utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Saltak i takkonstruksjoner, teknet med takstein. Det er montert elektrisk port. Støpt dekke mot grunn. Takrenner i treverk.

Info fra takstmann:

Lovlighet

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

#### Kjeller:

- Ett av rommene er i de opprinnelige byggemeldte tegningene angitt som «ikke utgravd». I dag er det imidlertid etablert både bad og badstue i dette arealet. Disse tiltakene er ikke byggesøkt og er dermed ikke godkjent for varig opphold.
- De tidligere separate rommene betegnet som «vaskerom», «tørkerom» og «bod» er slått sammen til ett rom, hvor det nå også er etablert et toalettrom. Det presiseres at arealer som i godkjente tegninger er angitt som tilleggsdel (bodarealer), ikke er omsøkt endret til hoveddel, og bruken av disse som oppholdsrom er derfor i strid med gjeldende godkjenning. Arealene må omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel.

#### Seksjonering

På eiendommen sto det tidligere to boliger på felles grunneiendom. Det er nå gjennomført seksjonering, hvor hver bolig er tildelt sin egen selveierseksjon med tilhørende bruksrett til definert uteareal og andel av fellesareal. Det er utført arbeid fra både elektriker og rørlegger for å etablere separate tekniske løsninger for hver boenhet. Dette innebærer egne tilkoblinger for både strøm og vann, slik at hver seksjon i dag fremstår som en fullverdig, selvstendig bolig. Seksjoneringen er registrert, og dokumentasjon vedrørende arealfordeling, fellesareal og tekniske løsninger er vedlagt seksjoneringsbegjæringen.

#### Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Utvendige trapper
- Elektrisk anlegg
- Overflater og konstruksjon toalettrom
- Bad 1. etasje generell
- Bad kjeller generell
- Vaskerom kjeller generell

#### Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overflater
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Krypkjeller
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank

- Andre installasjoner
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Overflater og innredning kjøkken
- Overflater og konstruksjon badstue
- Overflater og konstruksjon toalettrom
- Utvendige dører
- Innvendige trapper

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **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. Hvitevarer på kjøkken av eldre dato medfølger uten garanti.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ikke tilkoblet noe pr dags dato, men har tidligere vært Telenor. Det ligger fiberkabel i gata nedenfor.

### **Parkering**

Parkering i garasje og på tomt.

### **Radonmåling**

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>. Hjemmelshaver har foretatt radonmåling 26.06.2000 og målinger viser en verdi på soverom 46 Bq/m<sup>3</sup> og stue 37 Bq/m<sup>3</sup>. Verdiene ligger langt under tiltaks grensen ved målingen i år 2000. 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

Verge Rikke Karlsen har fått samtykke til salg av fast eiendom av Statsforvalteren for hjemmelshaver Aud Marit Sigvartsen Sylte, hun har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Selger (det offentlige dødsboet v/bostyrer for Ole Kristian Sylte) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Verisure alarm tilkoblet på brann og innbrudd. Hvis det ikke ønskes videreført av kjøper kommer nok verisure og fjernet dette og det kan føre til merker hvor boksene har stått.

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

Kjeller:

- Ett av rommene er i de opprinnelige byggemeldte tegningene angitt som «ikke utgravd». I dag er det imidlertid etablert både bad og badstue i dette arealet. Disse tiltakene er ikke byggesøkt og er dermed ikke godkjent for varig opphold.
- De tidligere separate rommene betegnet som «vaskerom», «tørkerom» og «bod» er slått sammen til ett rom, hvor det nå også er etablert et toalettrom. Det presiseres at arealer som i godkjente tegninger er angitt som tilleggsdel (bodarealer), ikke er omsøkt endret til hoveddel, og bruken av disse som oppholdsrom er derfor i strid med gjeldende godkjenning. Arealene må omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel.

Kjøper er innforstått med at kommunen kan kreve søknad etter dagens forskrifter eller tilbakestillelse til siste godkjente løsning og overtar risiko og kostnader knyttet til dette.

Gnr. 94 Bnr. 31, seksjon nr. 1 og 2 skal ha gjensidig rett til bruk av felles opparbeidet vann- og avløpsanlegg.

Likeledes skal begge seksjoner ha rett til adkomst for vedlikehold og reparasjoner av vann- og avløpsanlegget, vist med rød farge på vedlagt kart i salgsoppgaven. Endringer kan ikke skje uten enighet mellom seksjonseierne.

Det er nå en fordeling mellom seksjon 1 og 2 men hver seksjon skal betale sin regning for vann- og avløp.

Det foreligger tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 02.02.2023. Tilsynet avdekker ingen avvik på fyringsanlegget.



I henhold til vedtektene fellesareal for seksjon 1 og 2:

Eventuelle utbedringer, drift, vedlikehold og investeringer på fellesarealet skal besluttes i enighet mellom eierne av de to boligseksjonene og kostnadene deles likt, med mindre annet avtales. Beslutninger om nødvendige utbedringer og vedlikehold skal tas i enighet mellom partene.

Ved uenighet søkes det hjelp fra en tredjepart, som megler el advokat.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk. Vedfyring. Oppvarming via Eswa varme i stue himling.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 100 000

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025.

Eiendomsskatt: 8 760,00,-

Feie-og tilsynsgebyr: 486,00,-

Renovasjonsgebyr: 10 254,89,-

Vann-og avløpsgebyr: 22 292,40,-

Totale avgifter: 41 793,29,-

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Info gitt av Oslo kommune.

Disse avgiftene ovenfor gjelder for både Bergensveien 13A og 13B. Kjøper kan forvente en noenlunde halvering av disse til å gjelde for hver seksjon. Men vi vet ikke eksakt sum enda. Dette er kun en antagelse, det kan forekomme avvik på dette. Det vil bli avregnet og forespeilet av kommunen for fremtidens forbruk.

#### **Eiendomsskatt år**

2025

#### **Formuesverdi primær**

Kr 3 927 701

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 12 039 573

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 94, bruksnummer 31, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/94/31/1:

11.10.1935 - Dokumentnr: 909813 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1952 - Dokumentnr: 10414 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1956 - Dokumentnr: 11613 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1966 - Dokumentnr: 6099 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1967 - Dokumentnr: 7991 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1971 - Dokumentnr: 4729 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

ANG KJELLER

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2025 - Dokumentnr: 605579 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 55/100

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest fra 1973.

**Vei, vann og avløp**

Vann og avløp:

Seksjon nr. 2, skal ha rett til vann og avløp via seksjon nr. 1.

Snr. 1 og Snr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av felles opparbeidet vann- og avløpsanlegg.

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

**Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Planprogram for Grorud sentrum

Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid.

Pågående byggesaker:

Hagaløkka 27 - Riving av bolig, garasje og uthus

Saksnummer: 202214560

**Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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



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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

202 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

203 850 (Omkostninger totalt)

219 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

222 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 303 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 319 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 322 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 203 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

**Oppdragsansvarlig**

Jonas Huser  
Eiendomsmegler/ Partner  
[jonas.huser@aktiv.no](mailto:jonas.huser@aktiv.no)  
Tlf: 913 68 759

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

06.06.2025



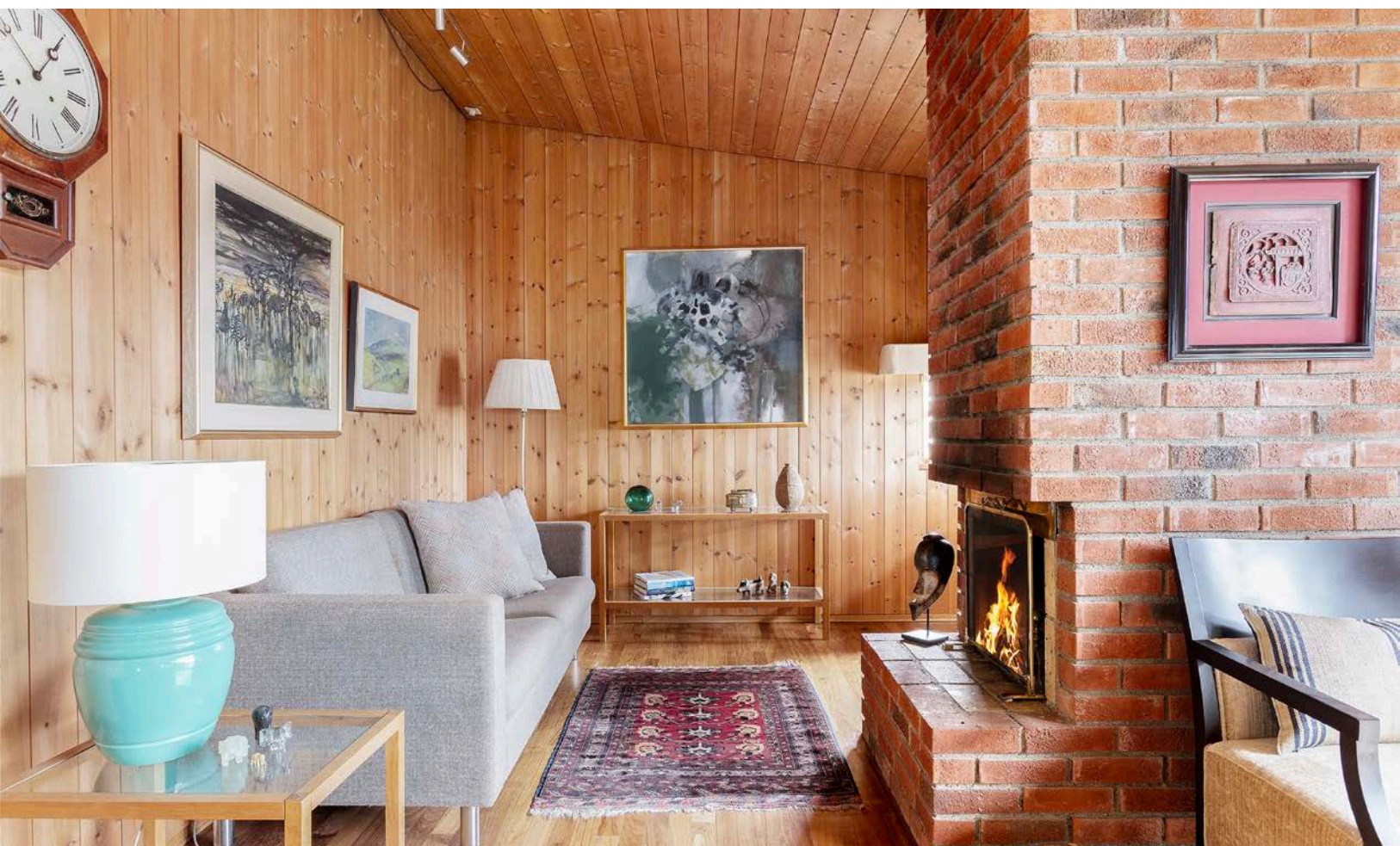




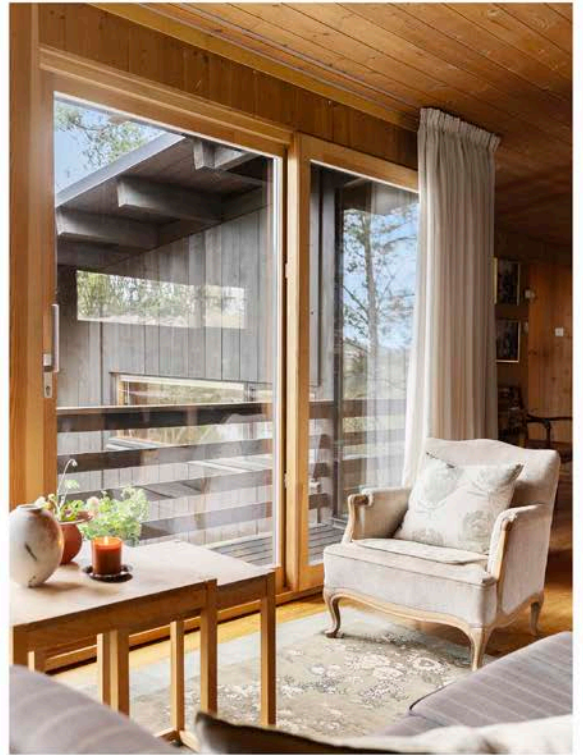


1. Etasje  
Bergensveien 13 A

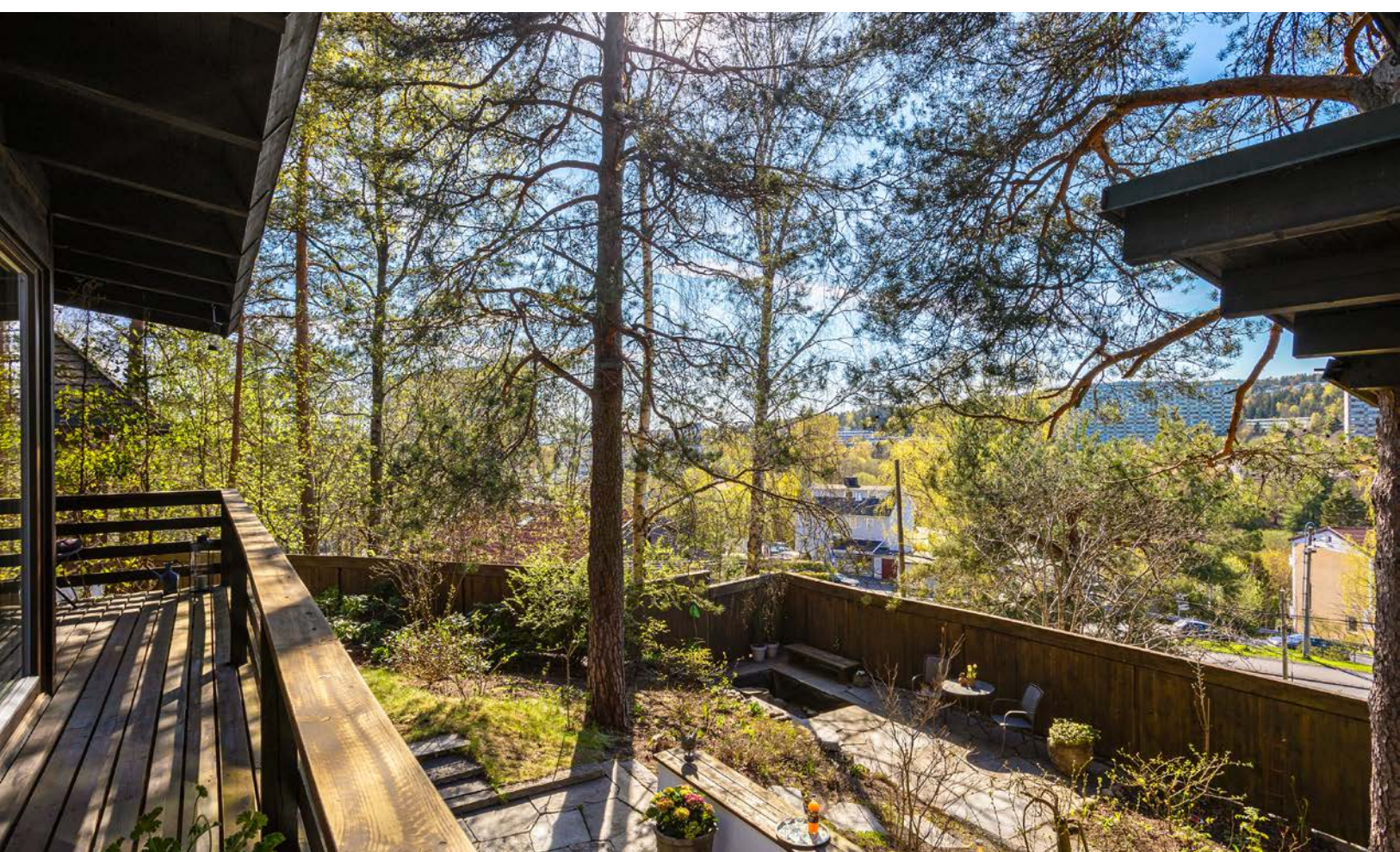




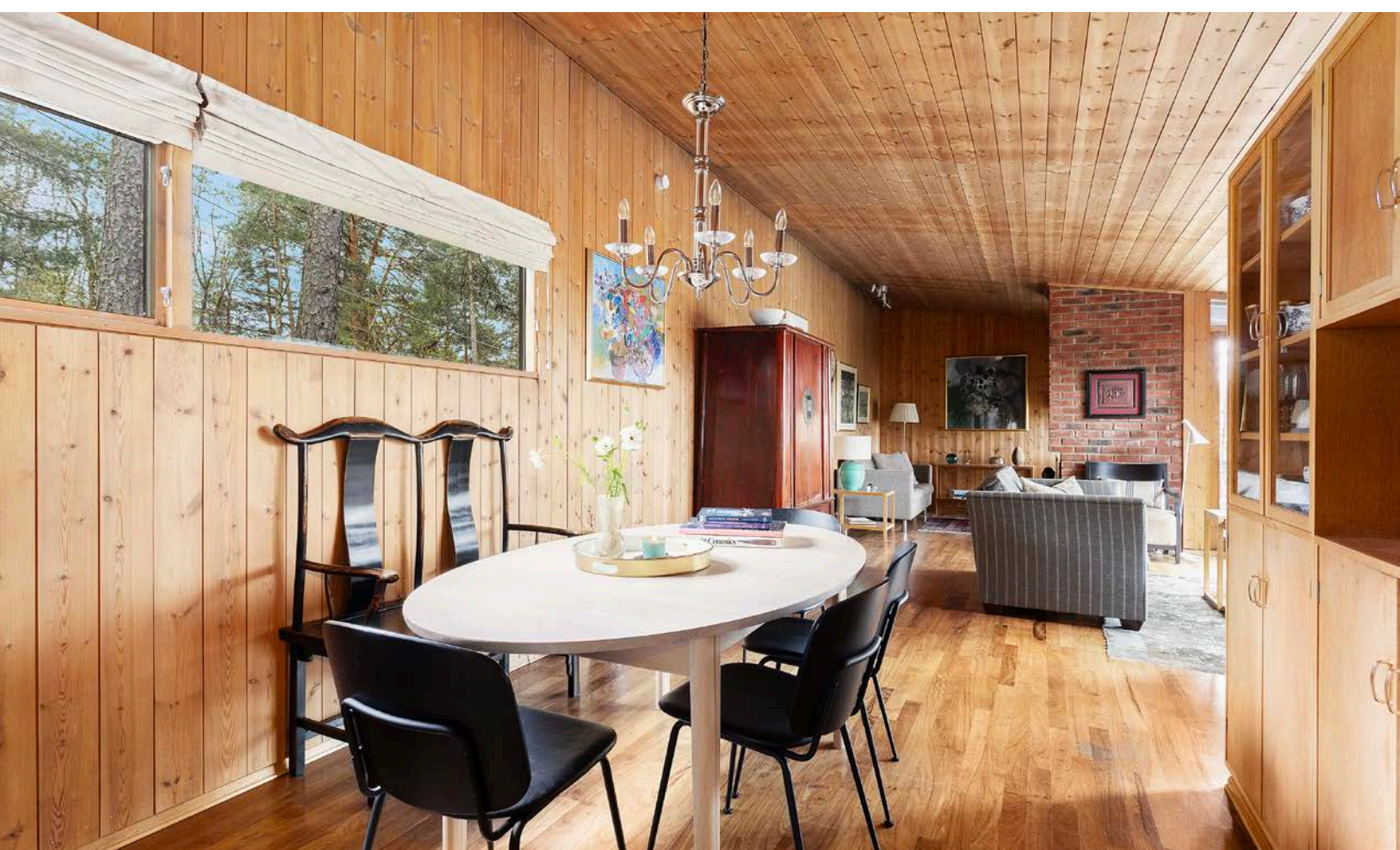








































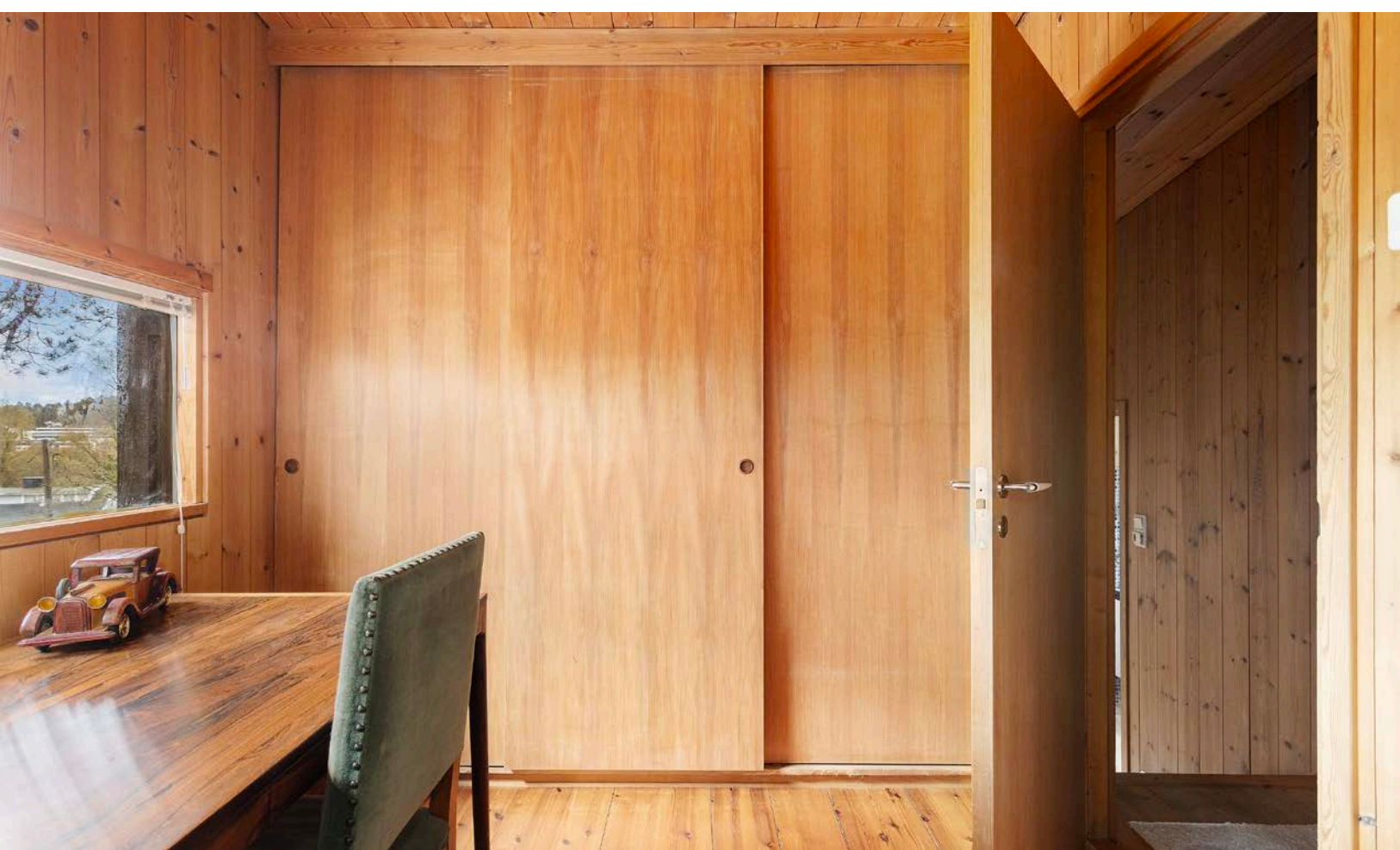




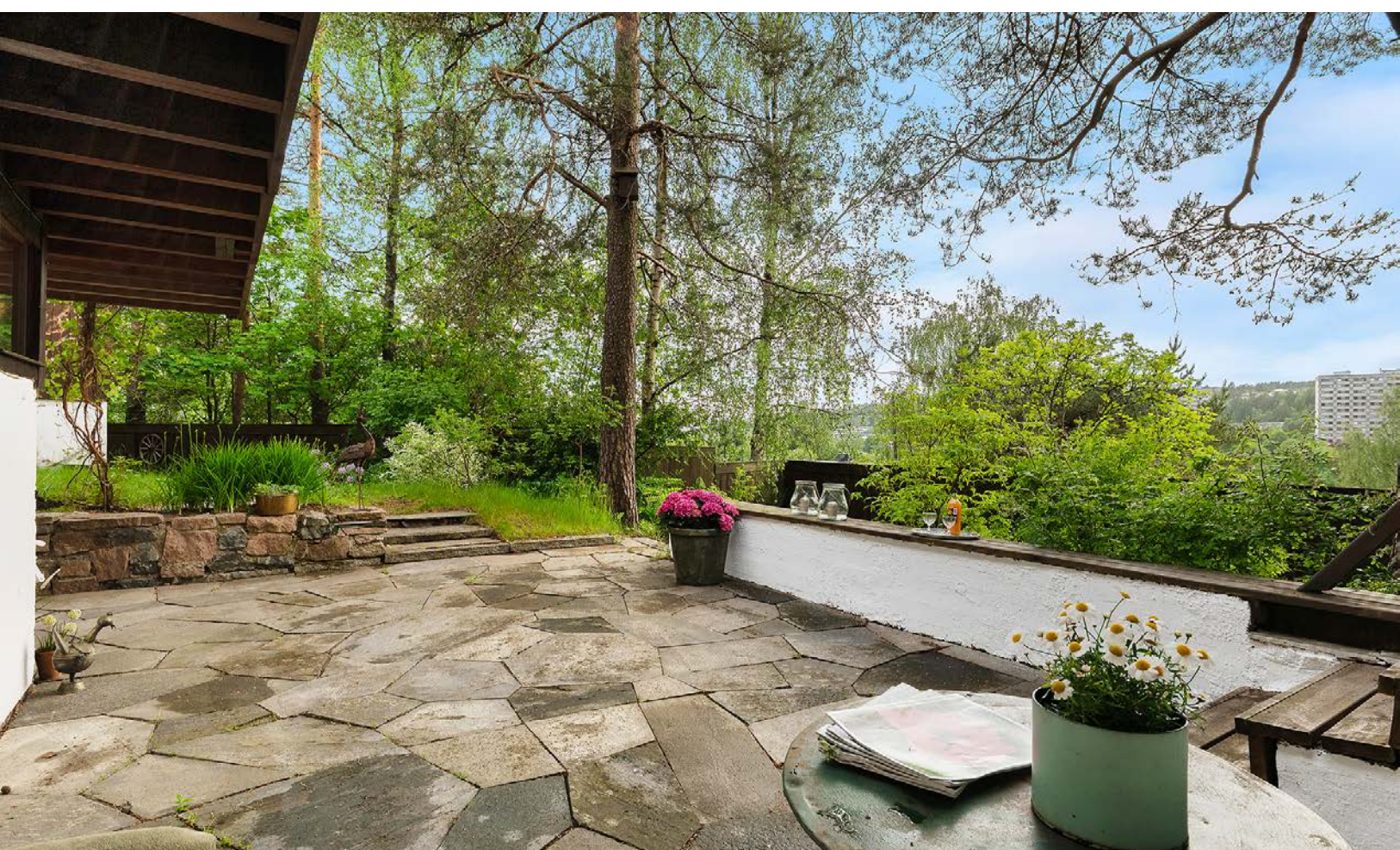
























Kjeller  
Bergensveien 13 A

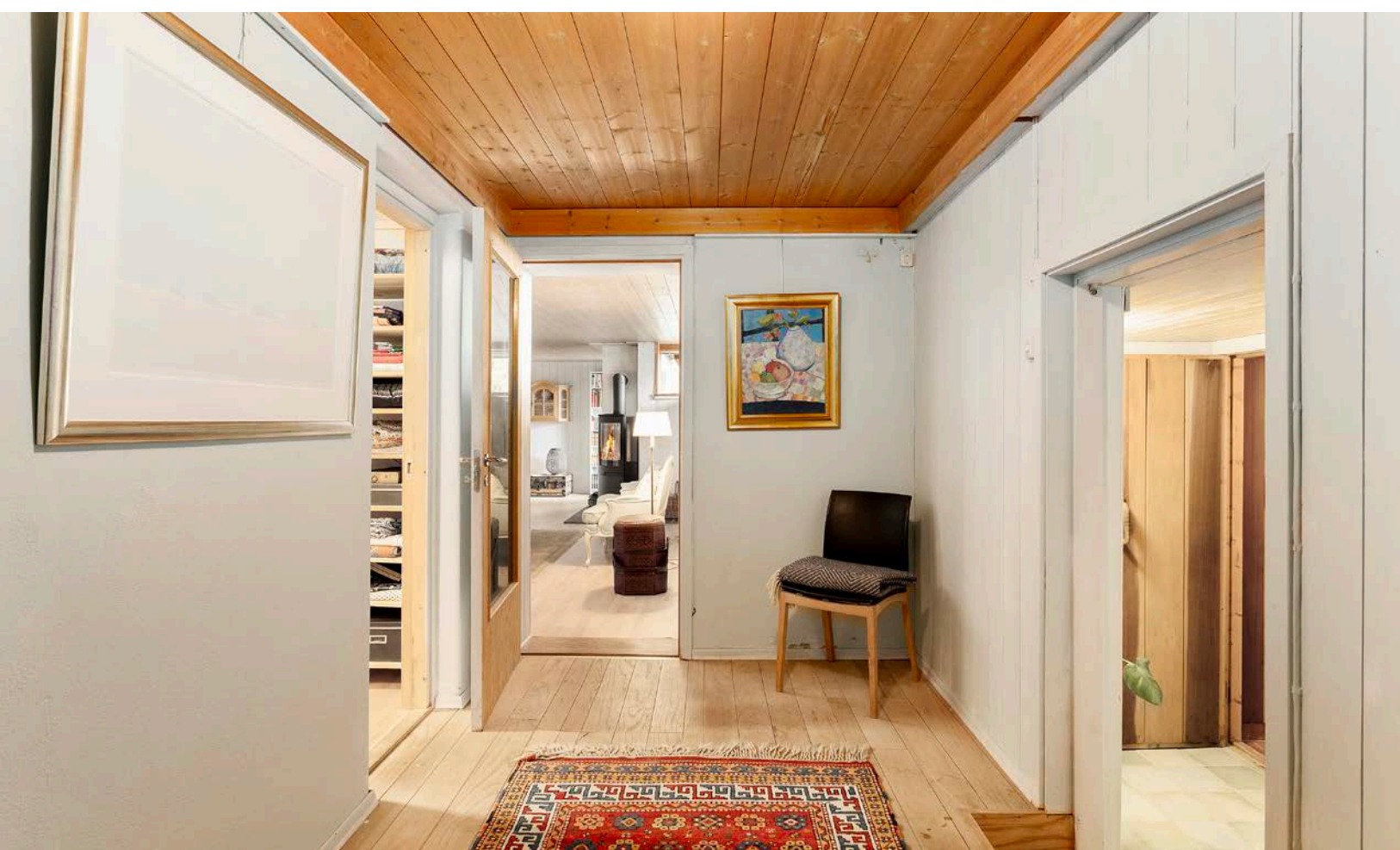


Lars Erik Haga  
Takstingeniør  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

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







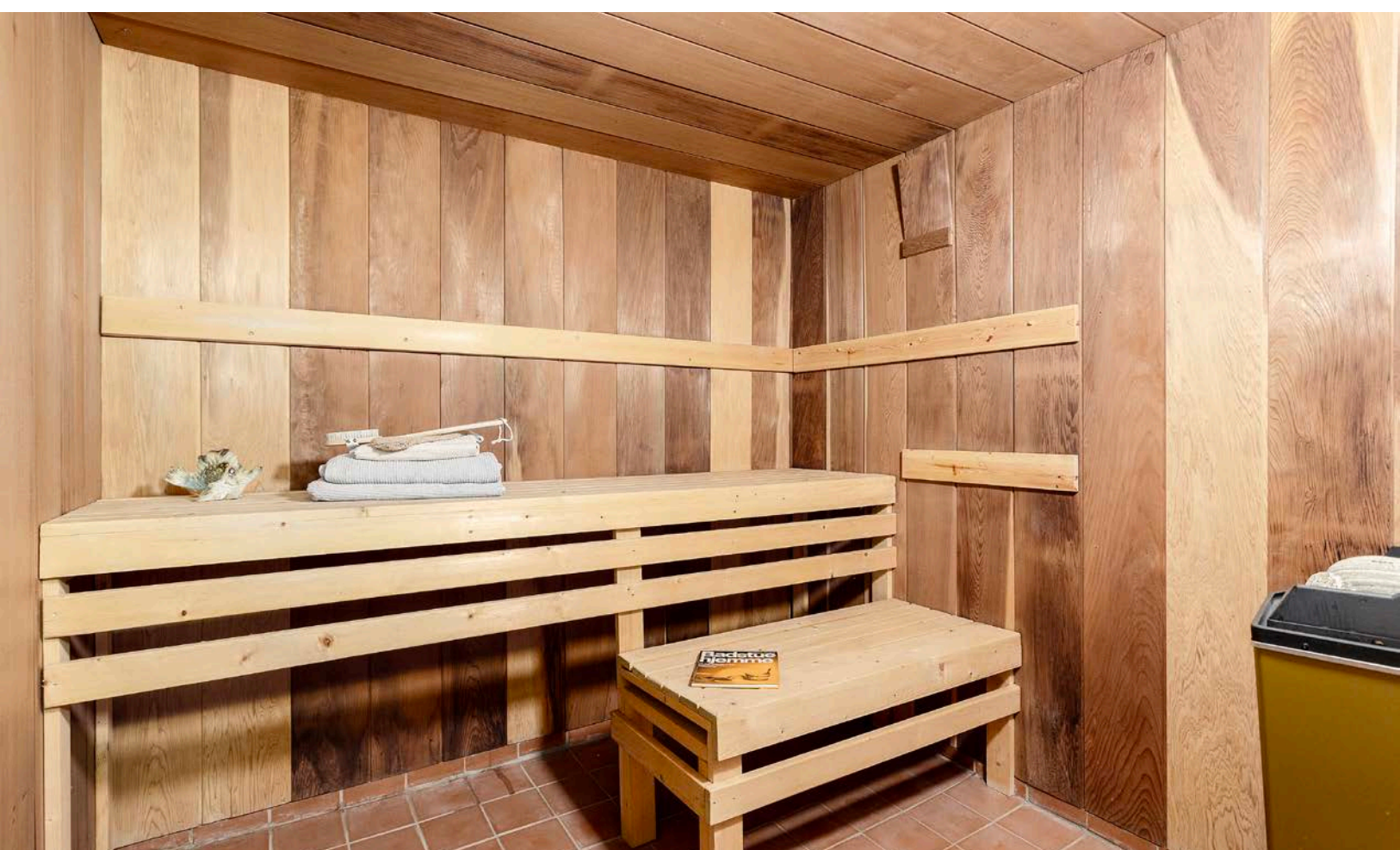




























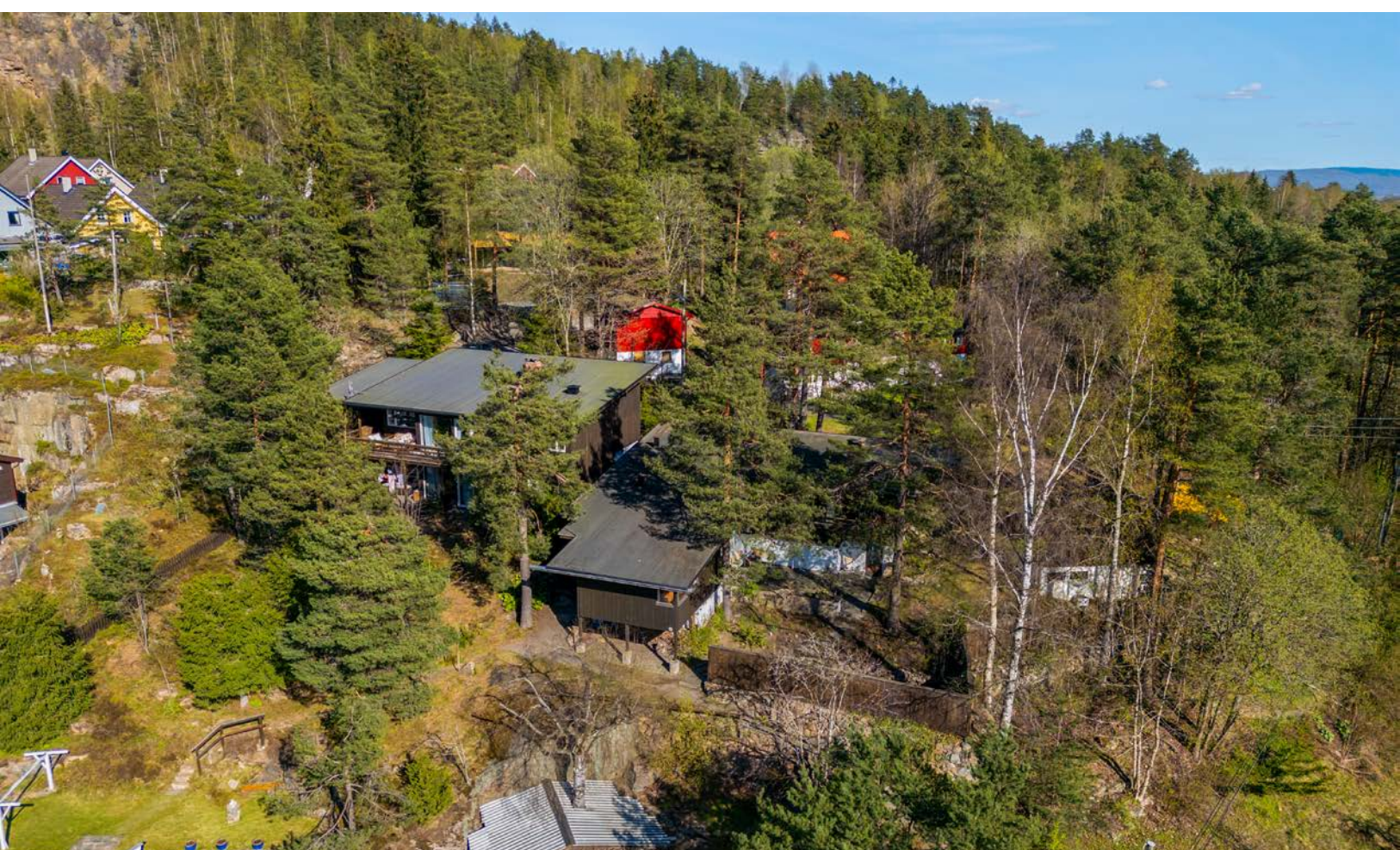












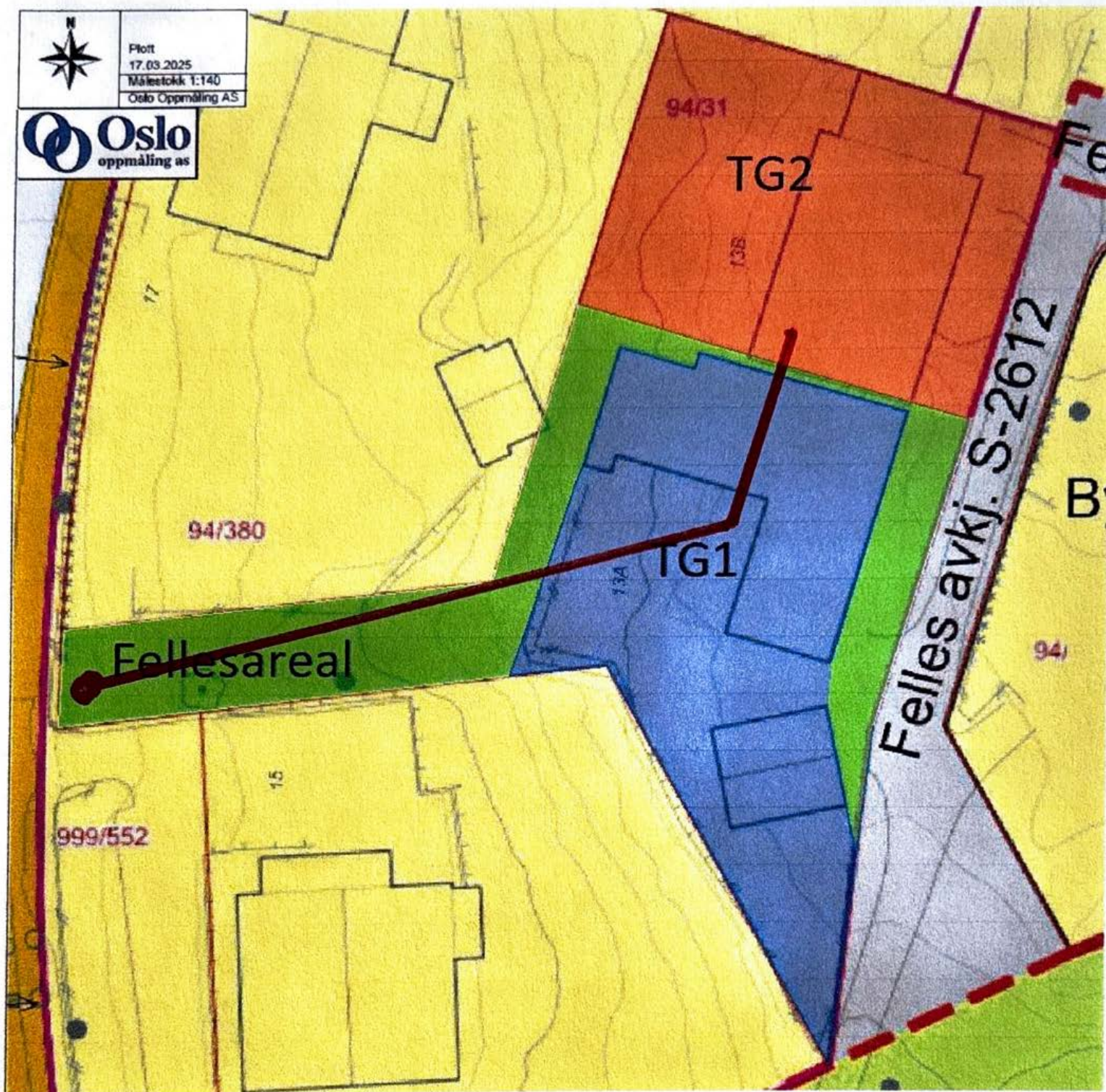














# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Bergensveien 13 A, 0963 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 94, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 22030-25074

Referansenummer: AX1880

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

[leh@taksator.no](mailto:leh@taksator.no)

970 45 940





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig over flere etasjer - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/asfaltbelegg.  
Takkonstruksjon/-tekkning vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrاد i forhold til alder og utførelse.  
Yttertak inspisert fra terreng (meget begrenset), samt bilder fra rekvirent.  
Takrenner i trekonstruksjoner.

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

Vinduer med trerammer og isolerglass.  
Vinduene er hovedsaklig fra byggeår (flere er stemplet med produksjonsår 1967).

Ytterdøren er en enkel, sidehengslet tredør med stående panel.  
Sidefelt-løsning med glass på venstre side.  
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984

Verandaen er målt til ca 8,5 m<sup>2</sup>.  
Malt/beiset tregulv.  
Rekkverk med liggende spiler i trekonstruksjoner.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1.Etasje:  
Murt teglsteinspipe i stuen.

Kjeller:  
Frittstående vedovn i kjellerstuen.  
Under peisåpningen er det etablert fliser (gnistfanger) som beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipeløp i teglstein.

Rom under terreng er bygd opp med grunnmur, bindingsverk, svartpapp og plater/panel på innside. Flere av rommene er ikke utført og består av malt grunnmur.  
Det ble utført hulltaking på vegg under terreng, hvor det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.  
Det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Krypkjelleren har jord- og fjellbunn og fremstår som lavtliggende med begrenset høyde for ferdsel. Vegger i betong.  
Ventilasjon via luker i vegg.

Innvendig tretrapp mellom etasjene.  
Håndløper er montert.

Hovedsaklig originale, glatte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommene består av eldre våtrom med behov for modernisering.  
Våtrommene anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene.  
Våtrommene har mangelfulle membranløsninger sammenlignet

med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Det er påvist brudd på membran i våtsone.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

### Vaskerom

Vaskerommet/kjelleren er oppført i tråd med byggeskikken for eldre boliger, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Konstruksjonen er typisk for sin tid og fungerer til sitt bruk, men den mangler moderne løsninger som membran og andre nødvendige fuktsikringstiltak i henhold til gjeldende standarder. Tilstandsgraden er satt med utgangspunkt i at våtrom skal vurderes opp mot dagens krav, og denne typen oppbygning avviker fra de tekniske forskriftene som gjelder i dag.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1980-tallet.  
Innredning med profilerte, heltre fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lysstoffrør under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/topp og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige, interne vannførende rør i kobber.  
Hovedinntak er plassert i kjellerbod.  
Avløpsrør i støpejern og plast.

VVB (2001 modell) er lokalisert i vaskekjeller.  
Berederen er på ca 198L og er tilkoblet det elektriske ledningsnett via stikkontakt.  
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.  
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.  
Sikringsskap med skrusikringer er lokalisert i kjeller.  
Hovedsikring på 50 A og 16 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.  
Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har



# Beskrivelse av eiendommen

kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret.  
Utvendig malt i hvit utførelse.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig over flere etasjer

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

Kjeller:

– Ett av rommene er i de opprinnelige byggemeldte tegningene angitt som «ikke utgravd». I dag er det imidlertid etablert både bad og badstue i dette arealet.

Disse tiltakene er ikke byggesøkt og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

– De tidligere separate rommene betegnet som «vaskerom», «tørkerom» og «bod» er slått sammen til ett rom, hvor det nå også er etablert et toalettrom.

Det presiseres at arealer som i godkjente tegninger er angitt som tilleggsdel (bodarealer), ikke er omsøkt endret til hoveddel, og bruken av disse som oppholdsrom er derfor i strid med gjeldende godkjenning. Arealene må omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel.

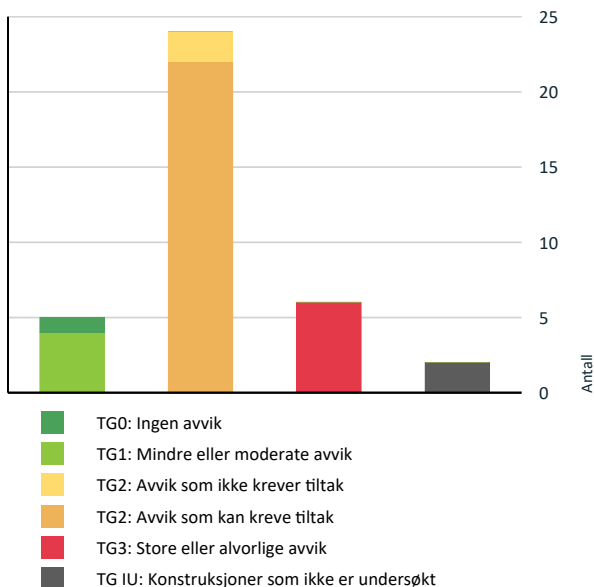
### Garasje

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



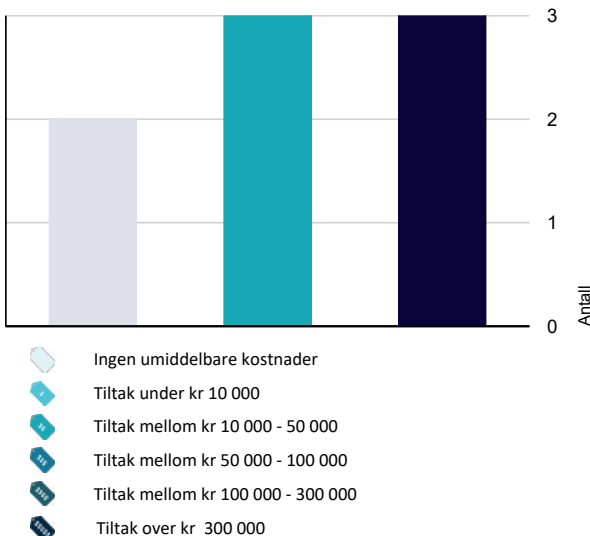
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er verge på vegne av hjemmelshaver. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Takstmannen besiktiget boligen alene.

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har rekvirent opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt



# Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig over flere etasjer

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

#### ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

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

#### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

#### ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBAR TILTAK

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG OVER FLERE ETASJER



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Ifllg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | Seksjonering | På eiendommen sto det tidligere to boliger på felles grunneiendom. Det er nå gjennomført seksjonering, hvor hver bolig er tildelt sin egen selveierseksjon med tilhørende bruksrett til definert uteareal og andel av fellesareal. Det er utført arbeid fra både elektriker og rørlegger for å etablere separate tekniske løsninger for hver boenhet. Dette innebærer egne tilkoblinger for både strøm og vann, slik at hver seksjon i dag fremstår som en fullverdig, selvstendig bolig. Seksjoneringen er registrert, og dokumentasjon vedrørende arealfordeling, fellesareal og tekniske løsninger er vedlagt seksjoneringsbegjæringen. |
|------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/asfaltbelegg.

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

Yttertak inspirert fra terreng (meget begrenset), samt bilder fra rekvirent.  
Innvendig tak er innredet og kun inspirert på tilgjengelige steder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at et tre vokser gjennom takflaten utenfor bygningskroppen. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting eller overgang mellom trestammen og taktekingen. Tekkingen er deformert og løs rundt stammen, og det ses begynnende begroing og oppsamling av rusk, noe som kan bidra til ytterligere nedbrytning av tekkematerialet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Risiko for vanninntrengning og lekkasjer i overgang mellom tre og tekking, samt redusert levetid på tekkingen som følge av mekanisk påvirkning og begroing. Ved frost kan vann som samler seg rundt stammen føre til ytterligere skade på tekkingen og takoppbyggingen. I tillegg vanskeliggjør det inspeksjon og vedlikehold av området.

Det bør etableres en spesialtilpasset mansjettløsning eller annen form for fleksibel og vanntett overgang mellom trestammen og tekkingen for å redusere risiko for vanninntrengning. Området bør kontrolleres jevnlig for videre bevegelse, skader og lekkasjeutvikling. Riving av treet er ikke vurdert som et alternativ i denne sammenheng.



# Tilstandsrapport



Bildet er tatt av rekvirent



Bildet er tatt av rekvirent.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i trekonstruksjoner.  
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bygningen er oppført med takrenner i treverk, uten tilknyttede nedløpsrør. Løsningen er i tråd med byggeskikken og stilarten for husets opprinnelige utførelse, og har antikvarisk verdi i den sammenheng. Samtidig medfører denne typen takavvanning enkelte praktiske ulemper: Treverk krever jevnlig vedlikehold for å unngå råte- og fuktskader, og fravær av nedløp kan føre til ukontrollert avrenning og fare for vannsprut mot fasader og grunnmur.

### 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 anbefales derfor jevnlig tilsyn og vedlikehold for å sikre funksjon og hindre vannskader over tid.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.



# Tilstandsrapport

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

På grunn av konstruksjonens alder og begrenset inspeksjonsmulighet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme skjulte skader eller behov for vedlikehold som ikke er avdekket under befaringen. Videre bør det tas i betraktning at vedlikehold og mindre tiltak kan være nødvendig for å sikre takkonstruksjonens funksjonalitet og levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Vinduene er hovedsaklig fra byggeår (flere er stemplet med produksjonsår 1967).

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Enkelte vinduer subber noe mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 2 Dører

Ytterdøren er en enkel, sidehengslet tredør med stående panel.

Siddefelt-løsning med glass på venstre side.

Soverom:

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984



# Tilstandsrapport

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må regnes byttet innen rimelig tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Balkong/verandadør (nyere)**

Stue:

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Kjeller:

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 201.

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

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner.

Verandaen er målt til ca 8,5 m<sup>2</sup>.

Malt/beiset tregulv.

Rekkverk med liggende spiler i trekonstruksjoner.

Rekkverkshøyde målt til ca. 83 cm.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

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

### **Utvendige trapper**

Boligen har to utvendige trapper som er oppført med plassbygde konstruksjoner.

Begge trappene er etablert inntil bygningskroppen.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1968 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

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

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

## INNENDIG

### Overflater

#### 1. Etasje:

##### Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers heltregulv, 3-stavs parkett og teppe.

##### Vegger:

Delvis flisatte vegger på bad.

Ellers panel og tapet.

##### Himlinger:

Panel i himlinger.

Etasjen har delvis skråtak.

Takhøyden i stuen ble på høyeste punkt målt til ca 3,05 m.

Det ble på laveste punkt målt til ca 2,41 m.

#### Kjeller:

##### Gulv:

Flislagt gulv på bad og badstue.

Ellers heltregulv, 3-stavs parkett og betong.



# Tilstandsrapport

---

## Vegger:

Delvis flissatte vegger på bad.  
Ellers panel og betongvegger.

---

## Himlinger:

Panel i himlinger.

Takhøyden ble i kjellerstuen målt til ca. 2,18 m.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

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

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

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

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, en del slitasje på gulv, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som i behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Boligen fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.  
Gulv mot grunn i betong.

---

Det ble iht forskrift utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to rom pr etasje.

1.Etg - Kontor (10 mm) og soverom (12mm),  
Kjeller - Gang (8mm) og kjellerstue (11 mm).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

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

Stedvis noe skjevheter etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i eldre boliger.



# Tilstandsrapport

## Radon

Eier har opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det henvises til disse for dokumentasjon av måleresultater og eventuelle tiltak. Målingene er ikke kontrollert av undertegnede, og det anbefales at kjøper gjennomgår dokumentasjonen og vurderer behovet for eventuelle oppfølgende tiltak i henhold til gjeldende anbefalinger fra Folkehelseinstituttet.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart. Bygget er ikke utført med radonsperre, noe som ikke var uvanlig på oppføringstidspunktet.

## Pipe og ildsted

1. Etasje:  
Murt teglsteinspipe i stuen.

Kjeller:  
Frittstående vedovn i kjellerstuen.  
Under peisåpningen er det etablert fliser (gnistfanger) som beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipeløp i teglstein.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

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

Det er fremlagt tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten som er datert 02.02.2023. Tilsynet opplyser å ikke ha avdekket feil eller mangler.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Gjelder i "pussen" på pipeløp i kjeller. En del sot ved rørgjennomføring til pipeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'



# Tilstandsrapport

Rom under terreng er bygd opp med grunnmur, bindingsverk, svartpapp og plater/panel på innside. Flere av rommene er ikke utforet og består av malt grunnmur.

Etter dagens byggemetoder anbefales det ikke bruk av svartpapp under terreng.

Utførede yttervegger under terreng ansees generelt som en risikokonstruksjon/utsatt bygningsdel da det er begrensede muligheter for inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det ble utført hulltaking på vegg under terreng, hvor det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen. Hullet ble tettet med blendelukk.

Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

## 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble påvist at det stedvis ble observert buler på betongveggene under terreng.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til betydelige problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Dreneringssystemer er essensielle for å lede vann bort fra byggets fundament, og uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dårlig/ eldre drenering kan også føre til høyere grunnvannsnivåer, noe som øker risikoen for fuktskader.

## 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.

Kjellere ofte anses som risikokonstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Det ble på befaringsdagen påvist forhøyende fuktnivåer.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av fuktproblemer.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge fuktproblemer.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen ble avholdt etter mange dager med oppholdsvær.

Vær oppmerksom på at endringer i værforhold og årstider fører til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsstrukturen.





# Tilstandsrapport

Det ble foretatt en visuell inspeksjon av krypkjelleren via fysisk adkomst.  
Krypkjelleren har jord- og fjellbunn og fremstår som lavtliggende med begrenset høyde for ferdsel. Vegger i betong.

Ventilasjon via luker i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert tegn til fuktpåvirkning i form av fuktig grunn (kapilæroppsug).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke påvist tegn til stående vann ved befaringsstidspunktet, men forholdene i krypkjelleren tilsier behov for videre overvåking og vurdering av tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktnivåer.

Det anbefales å gjennomføre etablering av fuktsperre mot grunn, samt evt dreneringstiltak.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

Håndløper er montert.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Hovedsaklig originale, glatte innerdører.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre våtrom med behov for modernisering.



# Tilstandsrapport

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette. Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Det er påvist brudd på membran i våtsone.

Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

## Vurdering av avvik:

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

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørforinger som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

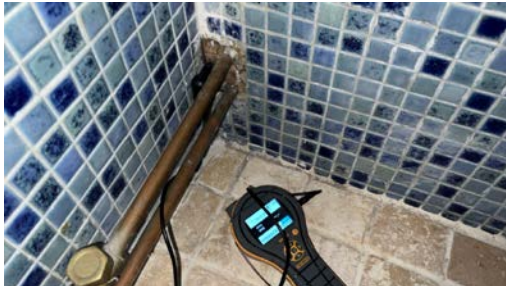
### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det var mulig å gjennomføre fuktmålinger i våtsone via åpning ved rørgjennomføringer. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dusjen ifølge rekvisitt ikke har vært i bruk på lang tid. Det foreligger dermed usikkerhet knyttet til eventuell lekkasje ved normal bruk. Ved vannpåkjenning/bruk av dusj vil det være stor fare for at vann trenger inn i konstruksjonen, da oppbygning og tettesjiktet tilstand ikke er dokumentert eller visuelt bekreftet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at fuktmåling viste normale verdier på befaringstidspunktet, men kjøper bør være klar over usikkerheten rundt potensiell risiko ved fremtidig vannbelastning.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Generell

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette. Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong) mot våtsone.



# Tilstandsrapport

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

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet/kjelleren er oppført i tråd med byggeskikken for eldre boliger, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Konstruksjonen er typisk for sin tid og fungerer til sitt bruk, men den mangler moderne løsninger som membran og andre nødvendige fuktsikringstiltak i henhold til gjeldende standarder. Tilstandsgraden er satt med utgangspunkt i at våtrom skal vurderes opp mot dagens krav, og denne typen oppbygning avviker fra de tekniske forskriftene som gjelder i dag.

Endret bruk fra idag kan fremskynde behovet for modernisering.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong) mot våtsone.

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1980-tallet.  
Innredning med profilerte, heltre fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lysstoffrør under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/topp og kjøleskap.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

# Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet. Det er registrert svellemerker, slitte fronter, fronter som trenger justering, samt koblingsboks med vond tilkomst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.  
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Det er registrert en del fett/smuss i viften.  
Det anbefales regelmessig rens.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje.  
Servant hengende på vegg.  
Speil på vegg over servant.  
Belysning via lampe på vegg.  
Gulvmontert toalett.

Himling:  
Panel i himling.

Vegger:  
Tapetserte vegger.



# Tilstandsrapport

Gulv:  
Heltre gulv.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er påvist aktiv vannlekkasje under servanten. Ved gjennomført vanntest ble det observert lekkasje.

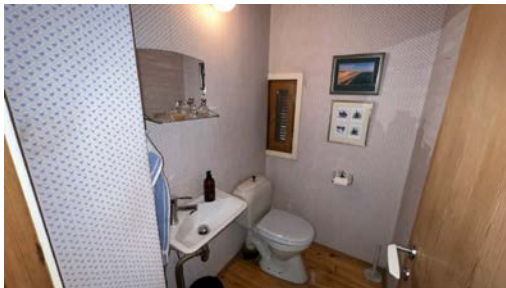
## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Tilkoblinger under servanten må gjennomgås og kontrolleres for lekkasjepunkter. Eventuelle defekte eller løse koblinger må strammes eller utskiftes. Dersom lekkasjen skyldes skade på røret eller koblingene, må komponentene skiftes ut. Det anbefales også å foreta en ny vanntest etter utbedring for å verifisere tett avløpssystem.

Kostandsestimat tar kun høyde for lokal reparasjon under servant.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## KJELLER > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

Himling:  
Panel.

Vegger:  
Panel

Gulv:  
Flislagt gulv

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på funksjonstest av varmeelement. Avvik i oppbyggingen kan ikke utelukkes, spesielt med tanke på at badstuen er bygd i et rom som ikke er byggemeldt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av badstuovn av kvalifisert fagperson før eventuell bruk.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.  
Servant hengende på vegg.  
Speil på vegg over servant.  
Belysning via lampe i himling.  
Gulvmontert toalett.

Himling:  
Panel i himling.

Vegger:  
Panel og malt mur/betong.

Gulv:  
Heltre gulv.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det mangler deksel på mekanisk vifte (fare for berøringspenning).  
Gulvet fremstår ujevnt med synlige bulinger i overflaten

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kartlegge årsaken til ujevnheten, samt etablere deksel på vifte.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Hovedinntak er plassert i kjellerbod.

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



# Tilstandsrapport

eller er innkasset.

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

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

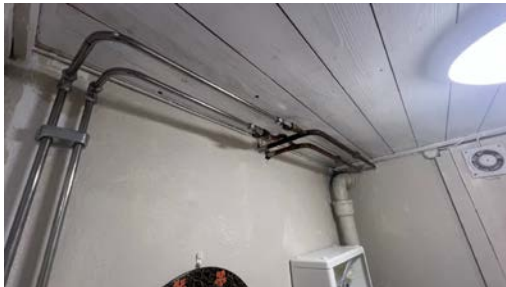
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

## Vurdering av avvik:

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

## 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.



## TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Det er registrert stakeluke i kjellergulvet.

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom i boligen er ikke utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

## TG 2 Varmtvannstank

VVB (2001 modell) er lokalisert i vaskekjeller. Berederen er på ca 198L og er tilkoblet det elektriske ledningsnett via stikkontakt. Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen. Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flertallet av panelovnene har høy alder.

Eldre ovner kan ha redusert termostاتفunksjon og dårligere reguleringsnøyaktighet, noe som kan føre til høyere strømforbruk og dårligere komfort. I tillegg oppfyller eldre ovner ofte ikke dagens sikkerhetskrav, og enkelte modeller kan mangle overopphetingsvern

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning må påberegnes.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer er lokalisert i kjeller.  
Hovedsikring på 50 A og 16 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Oppvarming er via Eswa varme i stue himling, i følge eier.  
Det foreligger ingen/ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.  
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

# Tilstandsrapport

Levering og montering av 2 stk armaturer på vaskerom.  
Levering og montering av bryterpanel og taklampe på toalett.  
Levering og montering av stikkontakt i krypkjeller.  
Levering og montering av stikkontakter i kjellerstue.  
Levering og montering av punkt for vifte på toalett.  
Noe demontering av kabler.

- Datert 2018.09.21

Tilkobling av kundens egen lampe. Montering og demontering av lampe som var defekt. Bytte kabler på en 80 år gammel lampe kunde hadde, og montering av denne på soverom. Demontering av lampe på soverom, montere denne i gang. Fikse lys i badstue og se over sikringsskap.

- Datert 2020.10.19

Feilsøkt på kurs 16 som går til garasje. Byttet ut defekt skrusikring. Også var det en egen bryter inne i huset som gikk til garasjen. Denne sto av, slo den på. Alt i orden.

- Datert 2025-01-09

Hentet nye deler. Demontert defekt overspenningsvern og kontakter. Montert nytt.

- Datert 2025-01-31

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra boligens oppføringsår (1968).  
Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler.

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**Boligen er dødsbo, har takstmann ingen kunnskap om når det er utført elektriske arbeider på leiligheten.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart**
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 Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Eier er et dødsbo så spørsmål er ikke besvart**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er påvist ledninger med berøringsfare, og løs stikkontakt i kjellerstue.**

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet omfatter kun en utvidet elkontroll.

Det presiseres at det elektriske anlegget bør gjennomgås av en autorisert fagperson. I eldre boliger er det ikke uvanlig å avdekke løsninger som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav og standarder. Store deler av det elektriske anlegget ligger ofte skjult i vegger og konstruksjoner, og en fullstendig vurdering lar seg derfor ikke gjøre uten inngrep eller korrekte måleinstrumenter. Eventuelle feil og mangler som avdekkes kan medføre ytterligere kostnader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat i boligen.

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

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

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

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

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

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

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### Fuktsikring og drenering

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

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

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

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

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ved befaring ble det ikke registrert synlig grunnmurspapp eller annen form for fuktsikring på overgangen mellom grunnmur og terreng. Det er dermed usikkert om slik fuktsikring er etablert under terrengnivå, da dette ikke lot seg verifisere uten inngrep. Manglende synlig fuktsperre kan medføre risiko for fuktopptak i konstruksjonen over tid.

Det er også registrert forhøyde fuktverdier i kjeller som forsterker misstankene om manglende drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret.  
Utvendig malt i hvit utførelse.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe avflassing av utvendig puss/maling.

Grunnmuren har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng. Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet. På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger. Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

## TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vannrette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Rammetillatelse - 09/09-1982  
lgangset.till - 14/09-1982  
Tatt i bruk (GAB) - 19/06-1985  
- I følge Norges Eiendommer.

#### Byggeår

1985

#### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

#### Standard

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Beskrivelse

Grunnmur i 20 cm lettbetong, fundamentert frostfritt iht byggesak.  
Utvendig kledd med stående tømmermannspanel.  
Saltak i takkonstruksjoner, tekket med takstein.  
Det er montert elektrisk port.  
Støpt dekke mot grunn.  
Takrenner i treverk.

Garasjen har et vedlikeholdsbehov, og det er påvist blant annet værslitt panel.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

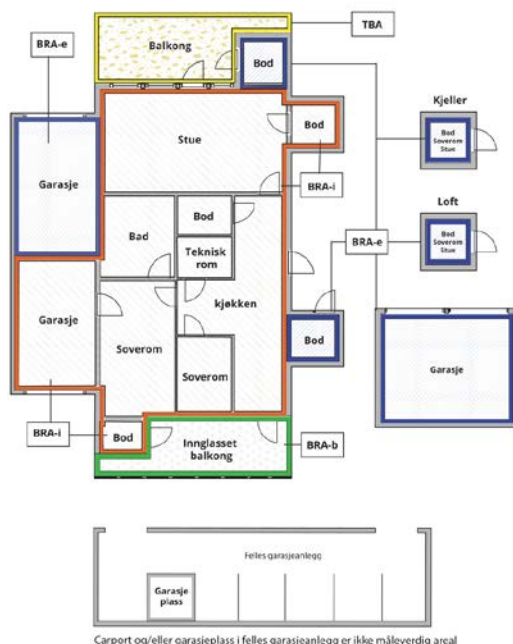
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig over flere etasjer

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 112                           |                             |                            | 112 | 9                               |
| Kjeller        | 58                            |                             |                            | 58  | 34                              |
| <b>SUM</b>     | <b>170</b>                    |                             |                            |     | <b>43</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>170</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Tre soverom, Kjøkken, Stue                                |                             |                            |
| Kjeller   | Gang, Bad, Badstue, Vaskerom, Toalettrom, Kjellerstue, Uinnredet kjellerrom/krypkjeller |                             |                            |

### Kommentar

#### 1. Etasje:

Entré, gang, tre soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til veranda.

Verandaen er målt til ca 8,5 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

#### Kjeller:

Vaskekjeller, bad, toalettrom, badstue, kjellerstue og uinnredet kjellerrom/krypkjeller.

Utgang fra kjellerstue til skiferplatting.

Skiferplattingen er målt til ca 34 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Kun deler av kjelleren er måleverdig grunnet lav takhøyde.

Innvendig målte arealer.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.



## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Kjeller:

– Ett av rommene er i de opprinnelige byggemeldte tegningene angitt som «ikke utgravd». I dag er det imidlertid etablert både bad og badstue i dette arealet.

Disse tiltakene er ikke byggesøkt og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

– De tidligere separate rommene betegnet som «vaskerom», «tørkerom» og «bod» er slått sammen til ett rom, hvor det nå også er etablert et toalettrom.

Det presiseres at arealer som i godkjente tegninger er angitt som tilleggsdel (bodarealer), ikke er omsøkt endret til hoveddel, og bruken av disse som oppholdsrom er derfor i strid med gjeldende godkjenning. Arealene må omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Ved befaring ble det registrert takhøyder i kjeller som ligger under dagens krav til varig opphold. Dette anses som et avvik dersom arealet benyttes til annet enn bod- eller lagerformål.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

I dette tilfellet er det registrert takhøyder under 2m.

## 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) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| U.etg          |                               | 28                          |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>61</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                            |
| U.etg     |                            | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                             | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------------|------------|------------|
| Enebolig over flere etasjer | 166        | 14         |
| Garasje                     | 0          | 61         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 10.4.2025 | Lars Erik Haga Kåsin  | Takstingeniør |
|           | Rikke Karlsen / Verge | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                                                     | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 94   | 31   |      | 0    | 1210.3 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges<br>Eiendommer - Ambita.<br>Tomtearealet gjelder for<br>det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

#### Adresse

Bergensveien 13 A

#### Hjemmelshaver

Sylte Aud Marit Sigvartsen, Sylte Ole Kristian



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bergensveien 13 A ligger i bydel Grorud i Oslo, i et etablert og rolig boligområde nordøst i hovedstaden. Området er preget av en blanding av småhusbebyggelse, rekkehus og lavblokker, med grønne omgivelser og god tilgang til friområder.

Grorud bydel har de siste årene vært gjennom en rekke oppgraderinger gjennom Groruddalssatsingen, noe som har bidratt til økt trivsel og bedre nærmiljø. Det er kort vei til blant annet Romsås og Ammerud, som begge tilbyr turstier, lysløyper og tilgang til Lillomarka – et populært turområde med fine naturopplevelser året rundt.

Det finnes et godt tilbud av servicetilbud i nærområdet, herunder dagligvarebutikker, barnehager, skoler og helsetjenester. Området har også tilgang til offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i rimelig nærhet. Grorud T-banestasjon er innen kort rekkevidde, og gir rask forbindelse til Oslo sentrum, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Trafikalt ligger eiendommen i et område med relativt lite gjennomgangstrafikk, og det er gode muligheter for parkering i nærområdet. Bydelen har generelt et godt utviklet veinett og kort vei til hovedfartsårene.

Alt i alt fremstår området rundt Bergensveien 13 A som et barnevennlig, stille og grønt boligområde, med god infrastruktur og nærhet til både natur og byens fasiliteter.

### Om tomten

Tomten ligger i et skrånende terreng, noe som gir varierende høydenivåer på eiendommen. Videre er den omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig på tomten.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse                                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler            |      | Rekvisjon                                                                                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      | Tilsendt fra Oslo Kommune                                                                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.05.2025 |           |
| 2       | 05.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AX1880>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                             |
| Aktiv EM Frogner                                                                                        |                             |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                             |
| 1007250090                                                                                              |                             |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn               |
| Rikke Karlsen                                                                                           | Advokat Jacob W. Lindegaard |
| Gateadresse                                                                                             |                             |
| Bergensveien 13A                                                                                        |                             |
| Poststed                                                                                                | Postnr                      |
| OSLO                                                                                                    | 0963                        |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                             |
| Avdødes navn                                                                                            | Ole Kristian Sylte          |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                             |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                             |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                             |

Document reference: 1007250090

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Undertegnede verge Rikke Karlsen har fått samtykke til salg av 1/2-parten av den fast eiendommen tilhørende Aud Margit Sigvartsen Sylte av Statsforvalteren. Som verge har jeg ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Den andre hjemmelshaveren og selgeren, Ole Kristian Syltes dødsbo, er bestyrt av bostyrer/advokat Jacob Winderen Lindegaard. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke kjennskap til denne ut over det som fremkommer i salgsoppgaven. Det kan eksistere skjulte feil og mangler. Interessenter oppfordres til å gjøre særlig grundige undersøkelser, gjerne med bistand av teknisk

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rikke Karlsen  | 5e34ff3c3bf65e1c2abe4c1<br>793b6b1e275bf6856 | 06.06.2025<br>09:52:48 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER              | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jacob Winderen<br>Lindegård | 40ee038d33d9e3ef17f1ce<br>70e7d63cb1e7bd29eb | 05.06.2025<br>16:16:13 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007250090

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

## VEDTEKTER - Fellesareal - Bergensveien 13A og 13B

Sist oppdatert: 06.06.2025.

### *Vedtekt 1*

#### **Navn og styre**

Navn: Fellesareal - Bergensveien 13  
Adresse: Bergensveien 13, 0963 Oslo  
Gårdsnummer: 94  
Bruksnummer: 31  
Kommunens navn: Oslo

Styret skal bestå av 2 medlemmer, en fra hver enhet.

### *Vedtekt 2*

#### **Seksjoner og fellesareal**

Bergensveien 13 består av 2 seksjoner, samt et fellesareal.  
Eierne har eget ansvar for sine eierseksjoner og felles ansvar for fellesarealet.

### *Vedtekt 3*

#### **Styrets ansvar**

Styret er ansvarlig for drift og vedlikehold i henhold til lover og vedtekter.  
Styret avholder sameiermøte en gang hvert år, før 1. juni.

### *Vedtekt 4*

#### **Bruk og vedlikehold av fellesarealer**

Enhetene har lik bruksrett til fellesarealet.  
Enhetene har felles ansvar for å vedlikeholde fellesarealet med gangsoner, trapper, gelender og beplantning. Dette gjelder også snømåking og strøing.

Det er etablert felles ordning for snømåking av kjørevei til eiendommene.

Fellesarealet består av trapp ned til postkasser og søppelkasser, samt felles etablert trapp og platting mellom boligene, og adkomstvei på baksiden av 13A.

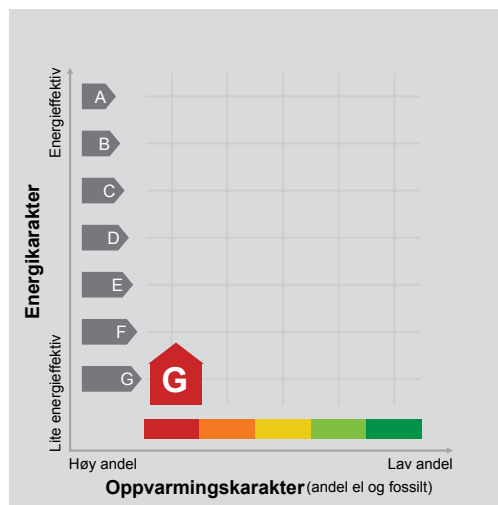
Eventuelle utbedringer, drift, vedlikehold og investeringer på fellesarealet skal besluttet i enighet mellom eierne av de to boligseksjonene og kostnadene deles likt, med mindre annet avtales. Beslutninger om nødvendige utbedringer og vedlikehold skal tas i enighet mellom partene. Ved uenighet søkes det hjelp fra en tredjepart, som megler el advokat.



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bergensveien 13A         |
| Postnummer        | 0963                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 94                       |
| Bruksnummer       | 31                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80919263                 |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-131548 |
| Dato              | 05.06.2025               |



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

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

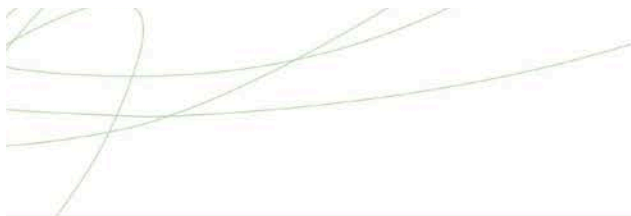
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1968  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 170  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennier 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. Kjøøl- 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 19: 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.



# Nabolagsprofil

Bergensveien 13A - Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Grorud T               | 2 min  |
| Totalt 10 ulike linjer |        |
| 0.2 km                 |        |
| Grorud                 | 5 min  |
| Linje 4, 5             |        |
| 0.4 km                 |        |
| Grorud stasjon         | 20 min |
| Linje L1               |        |
| 1.6 km                 |        |
| Oslo S                 | 17 min |
| Totalt 24 ulike linjer |        |
| 10.7 km                |        |
| Oslo Gardermoen        | 30 min |

## Skoler

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Grorud skole (1-7 kl.)       | 6 min  |
| 325 elever, 19 klasser       |        |
| 0.5 km                       |        |
| Ammerud skole (1-7 kl.)      | 13 min |
| 573 elever, 27 klasser       |        |
| 1 km                         |        |
| Tiurleiken skole (4-7 kl.)   | 14 min |
| 270 elever, 13 klasser       |        |
| 1 km                         |        |
| Groruddalen skole (8-10 kl.) | 17 min |
| 282 elever, 12 klasser       |        |
| 1.3 km                       |        |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)   | 19 min |
| 445 elever, 30 klasser       |        |
| 1.5 km                       |        |
| Stovner videregående skole   | 8 min  |
| 700 elever, 45 klasser       |        |
| 3.3 km                       |        |
| Bjerke videregående skole    | 7 min  |
| 464 elever                   |        |
| 4.8 km                       |        |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

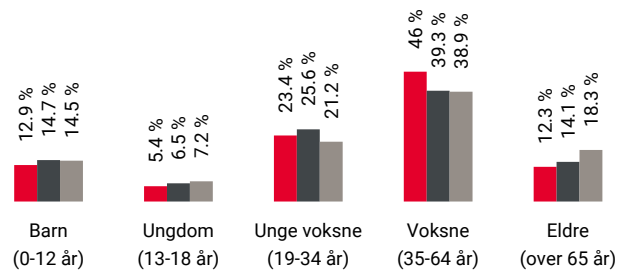
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Øvre Grorud   | 1 918     | 1 026         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Grorud idrettsbarnehage (1-5 år) | 8 min  |
| 81 barn                          |        |
| 0.6 km                           |        |
| Ammerudlia barnehage (0-5 år)    | 8 min  |
| 135 barn                         |        |
| 0.6 km                           |        |
| Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) | 10 min |
| 53 barn                          |        |
| 0.7 km                           |        |

## Dagligvare

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Rema 1000 Grorud  | 3 min |
| Post i butikk     |       |
| 0.2 km            |       |
| Coop Extra Grorud | 4 min |
| PostNord          |       |
| 0.3 km            |       |



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 75/100

## Sport

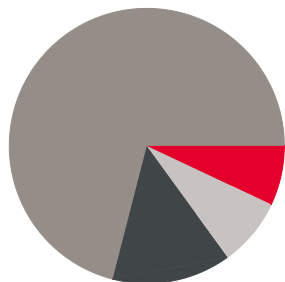
⚽ Grorud idrettsanlegg 8 min 🚶  
Flerbrukshus, ballspill, fotball, friidr... 0.6 km

⚽ Ammerudhellinga balløkke 11 min 🚶  
Ballspill 0.7 km

🏊 Grorud Sportssenter 6 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Romsås 14 min 🚶

## Boligmasse



7% enebolig  
14% rekkehus  
71% blokk  
8% annet

«Deilig å bo så nær skogen at du kan kjenne lukta! Billige og store leiligheter og grei nærhet til byen med mange baneavganger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Grorud Senter

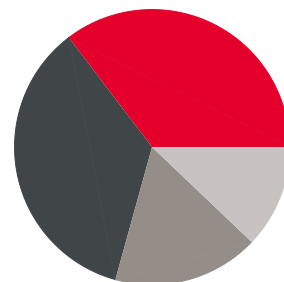
5 min 🚶



Apotek 1 Grorud

3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
17% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

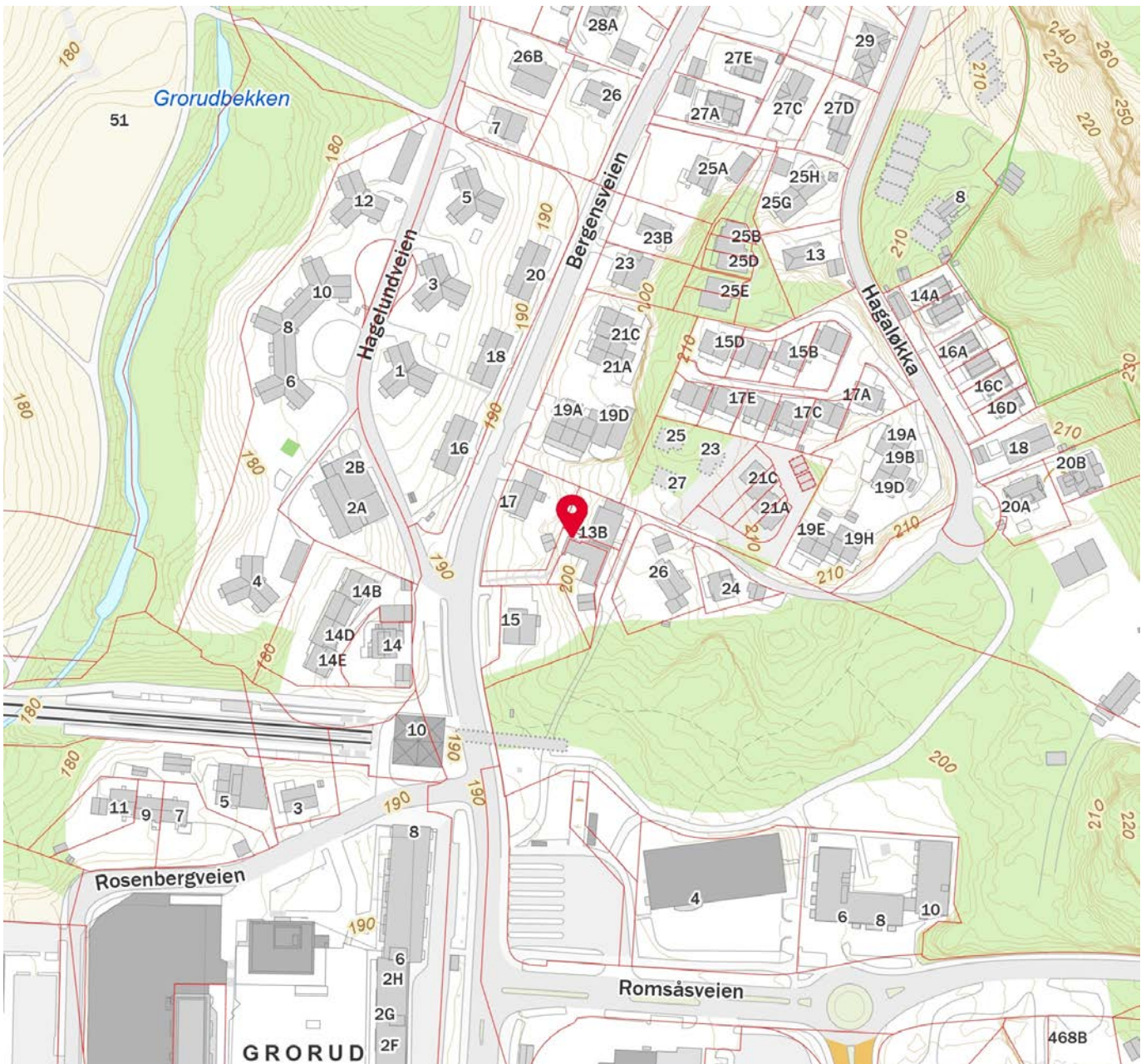
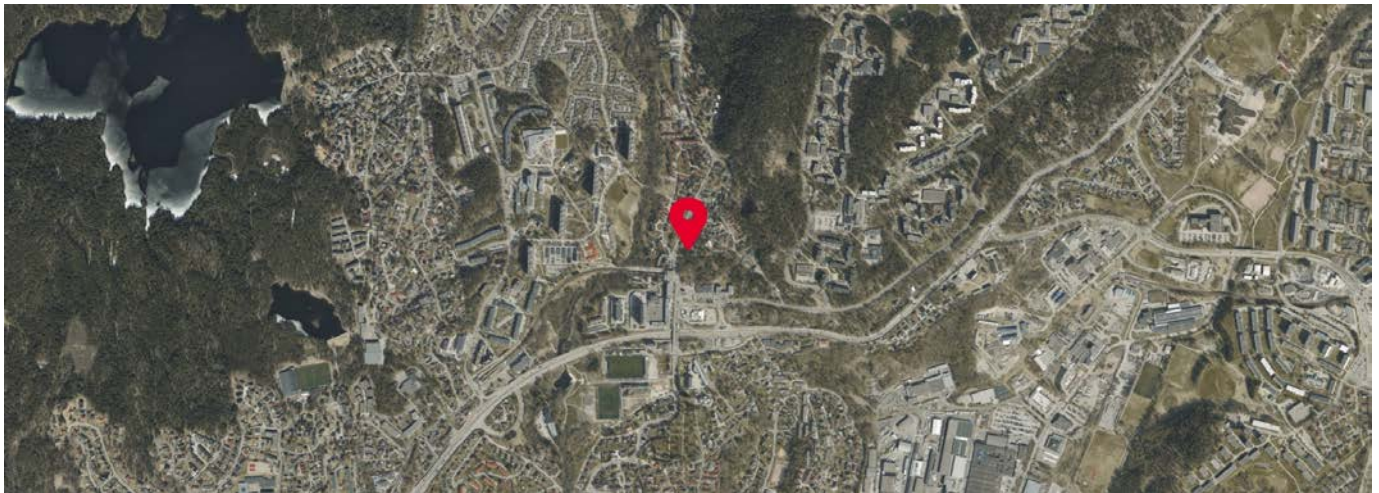
55%

Øvre Grorud  
Oslo og omegn  
Norge

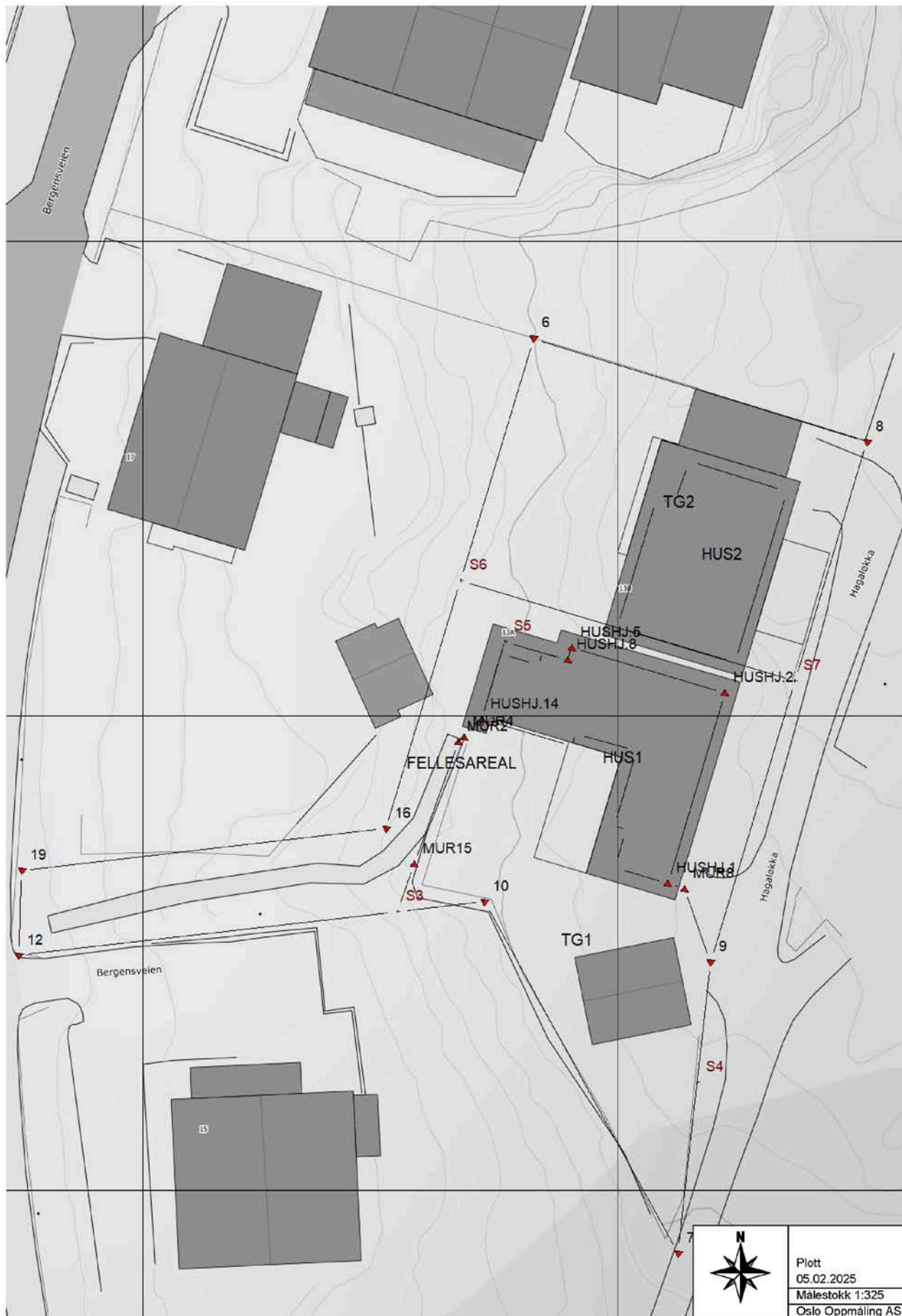
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |

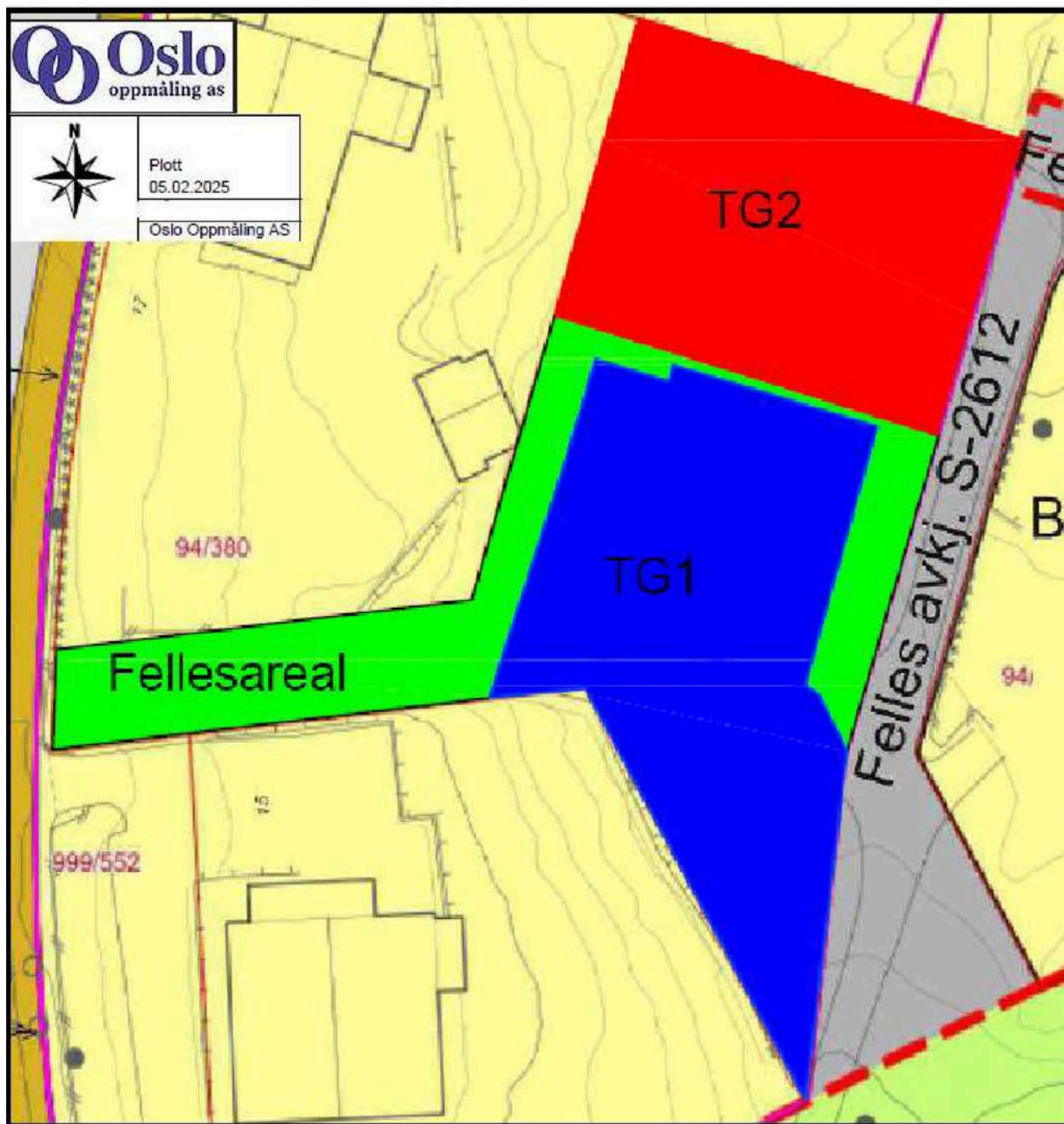






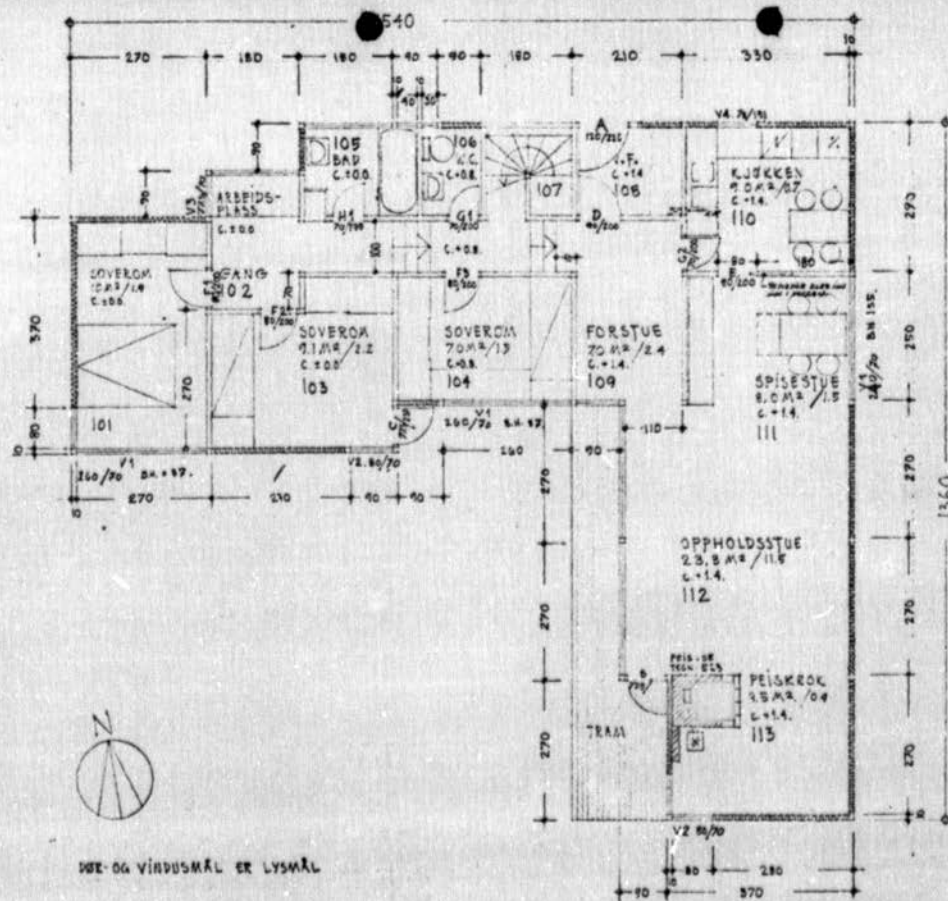












NEDFOTOGRAFERT - 19 X



ETTERT 1915 6.2.49.  
Anbudsdate pr. 25/6-68

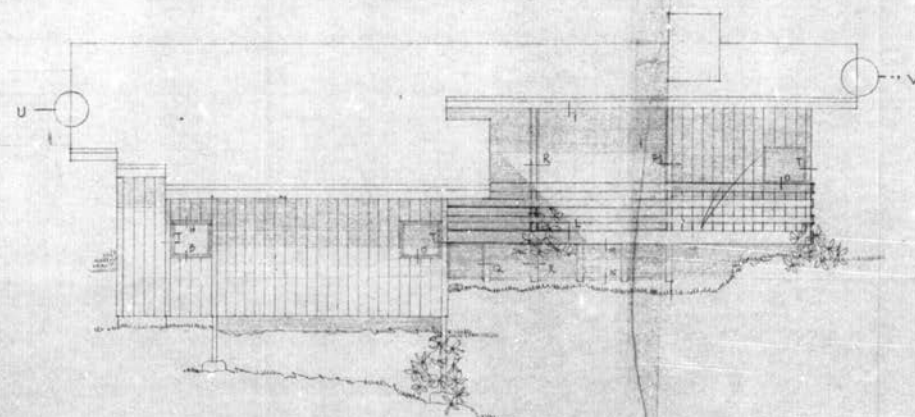
ETTERT 30.10.68.

PLAN 1. ETASJE  
MÅL 1:100.

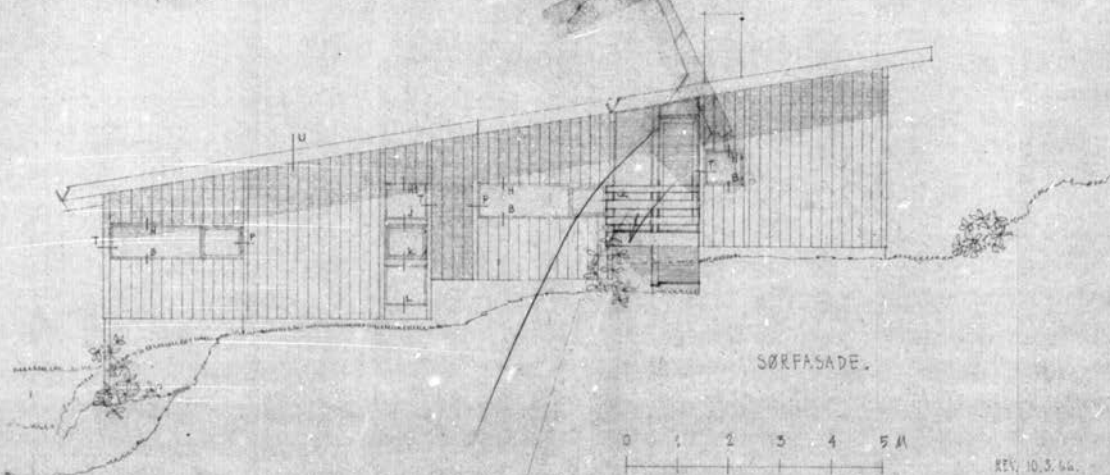
510

ENEBOLIG FOR  
FRU SIGRID SIGVARTSEN.  
JØRN ESKELAND  
ARKITEKT MÅL  
OSLO 29.9.65.

REV. 10.9.66.



VESTFASADE



SØRFASADE.

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
17 JUNI 1971

RAPPORT KJELLERVIND 21.10.66

Anbudsdate pr: 25/6-66

NE! TALLENE HENVISER  
TIL DETALJNR. SE TEGN 552.

FASADEOPPRISS  
MÅL 1:50.

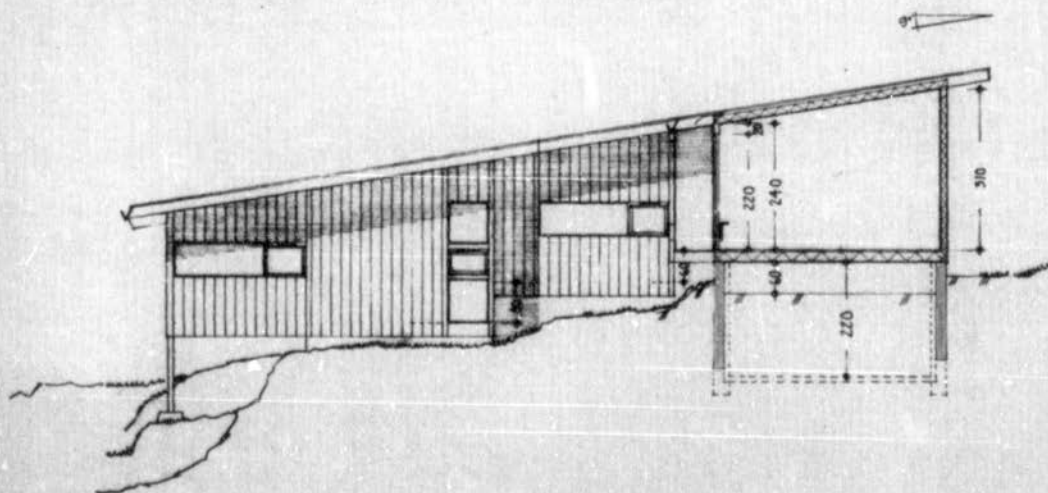
5139

ENEBOLIG FOR  
FRU SIGRID SIGVARTSEN.  
JØRN ESKELAND  
ARKITEKT MÅAL  
OSLO 29.9.65.

REV. 10.3.66



NEDFOTOGRAFERT- 19 X



3

SNITT  
MÅL 1:100.

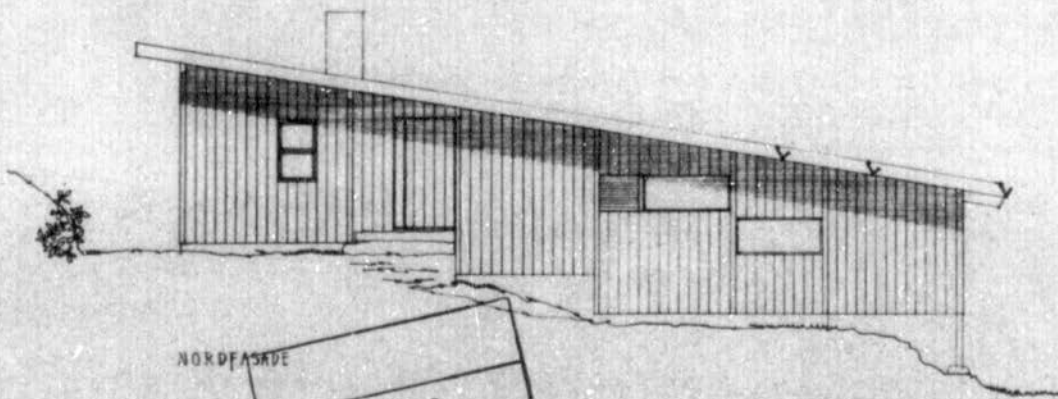
ENEBOLIG FOR  
FRU SIGRID SIGVARTSEN.  
JØRN ESKELAND  
ARKITEKT MÅL  
OSLO 29.9.65.

0 1 2 3 4 5 M

OSLO BYPLANKONTOR  
002324 15. APR 66  
FILNR. 7/9

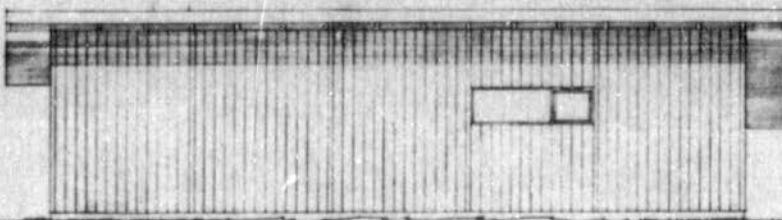
OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
3 MAI 1966

NEDFOTOGRAFERT 19 X



NORDFASADE

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
3 MAI 1966



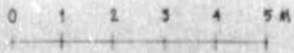
ØSTFASADE

OSLO BYPLANKONTOR  
002323 15. APR 66  
D.L.H. 8/9

4

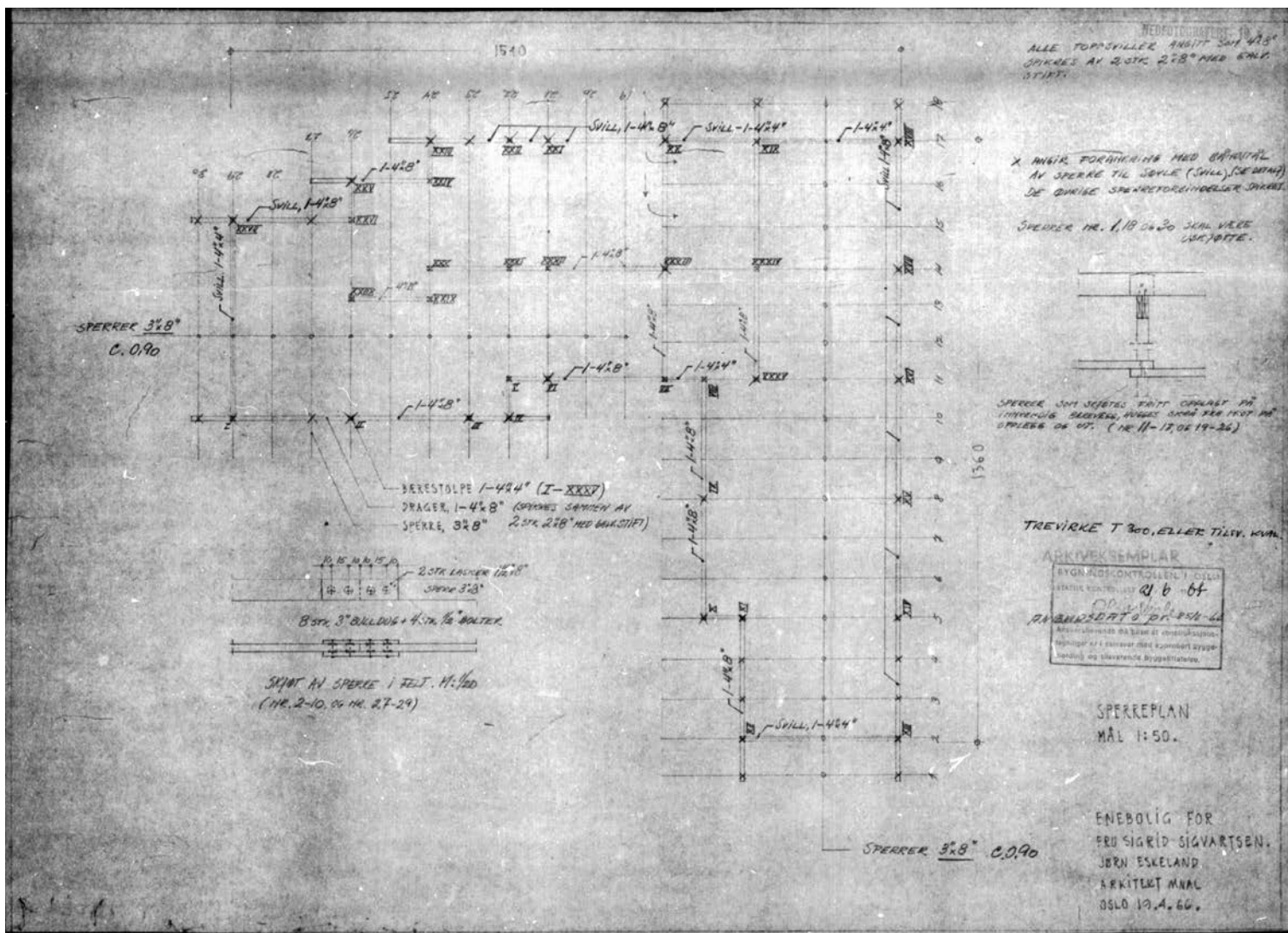
FASADEOPPRISS  
MÅL 1:100.

ENEBOLIG FOR  
FRU SIGRID SIGVARTSEN  
JØRN ESKELAND  
ARKITEKT MÅL  
OSLO 29.9.65.



REV. 10.3.66.





|                                                   |            |            |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Arbeidssted                                       | Journalnr. | Tegn. nr.  |
| 94/3+31, del av bnr. 9, Bergensvn.                | 66/770     | 1-2-3-4-5. |
| Arbeidsart                                        | Innlevert  |            |
| Enebolig.                                         |            |            |
| Bygningens art                                    |            |            |
| Byggherre                                         |            |            |
| Fru Sigrid Sigvartsen, Bergensveien 13, Oslo - 9. |            |            |
| Byggemelder                                       |            |            |
| Ark. Jörn Eskeland, Damstrødet 2, Oslo - 1.       |            |            |

Dato

9. juni 1966. JSP/IN

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

Det vises til situasjonskartet med påtegninger, sist av 26/4-66.

Tomtene må slås sammen til ett bruksnummer.

Birummene må utføres etter vedlagte regler. Korrigert kjellerplan må innsendes.

Det må innsendes skjemategning av pipestokk med ildsteder og redegjørelse for feiling.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

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

- |                                                                                                                                                               |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.                                                                                          | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.                                                 | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.              | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.                                             |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.                                 |
|                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> H. Brukssammenføyning være ordnet.                                      |
|                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> I.                                                                                 |
|                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> J.                                                                                 |

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

A. Gjerstad  
bem

J. S. Platou.

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



Arkitekt Jørn Eskeland,  
Damstredet 2,  
Oslo 1.

17. mars 1967.

Distr.ark. J.S. Platou.

JSP/LH. 66/770

Gnr. 94 bnr. 3+31, del av bnr. 9, Bergensvn.  
Enebolig.  
Byggherr: Fru Sigrid Sigvartsen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 6, 7 og 8  
approberes under henvisning til tidligere approbasjon og  
på følgende vilkår:

Kjellerstuen må ikke brukes til varig opphold. Herom må det  
avgis tinglyst erklæring i henhold til bygningsvedtektens  
§ 104. 9 h, Skjema vedlegges. Bevitnelse fra byskriveren i Oslo,  
Roald Amundsensgt. 6, (kl. 9-14) om at erklæring er innlevert til  
tinglysing må innsendes hertil.

Det må innredes forskriftsmessige boder, kfr. vedlagte tegler.

Peisen forutsettes fundamentert på brannfaste konstruksjoner, som  
må godkjennes særskilt. Forøvrig vises det til bygningsforskriftenes  
kap. 28, § 4.

Det må oppsettes brannmur ved ovnen ( se bygningsforskriftenes kap 28 §2.)

Byggeløyvekontorets stempeling av de nye tegningene er unødvendig.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1 og 2 utgår og må  
makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad  
bem.

|            |                   |      |                 |
|------------|-------------------|------|-----------------|
| fund.      | 35 m <sup>2</sup> | § 1  | kr. 60          |
| kjell.     | 47                | § 10 | " 20            |
| 1.et. min. | "                 | "    | " 20            |
|            |                   |      | tils. kr. 100 - |

J.S. Platou



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEN 5 III • OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 15.8.1973.

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbidssted

Journalnr.

Oslo 9<sup>te</sup>. bnr. 3+31. av bnr. del 9. Bergensveien 13. 66/770

Nybygg.

1.8.1973.

Enebolig.

Sigrid Sigvartsen, Bergensveien 13, Oslo 9.

Ark. Jørn Eskeland, Damstredet 2, Oslo 1.

Tømmern. Kåre M. Dahl, Grønlikeien 18 B, 2010 Strømmen.

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

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

Distriktingenieur  
XXXXXX  
Overingeniør.  
Kr. Andersen.

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



## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

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

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                   |                                                     |                    |                      |
|-------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>0301-94/31</b> | <b>DelNr. 1</b>                                     | Kommunale avgifter | NOK 33 033,29        |
| Eiendomsadresse:  | Bergensveien 13A<br>0963 OSLO                       | Eiendomsskatt      | NOK 8 760,00         |
| Fakturamottaker:  | Sylte Aud Marit S<br>Bergensveien 13 A<br>0963 OSLO |                    |                      |
| Eiernavn:         | Sylte Aud Marit S                                   | <b>Totalt</b>      | <b>NOK 41 793,29</b> |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| <i>Avgift</i>          | <i>Beløp</i>     |
|------------------------|------------------|
| Eiendomsskatt          | 8 760,00         |
| Feie- og tilsynsgebyr  | 486,00           |
| Renovasjonsgebyr       | 10 254,89        |
| Vann- og avløpsgebyr   | 22 292,40        |
| <b>Totale avgifter</b> | <b>41 793,29</b> |

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.





## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

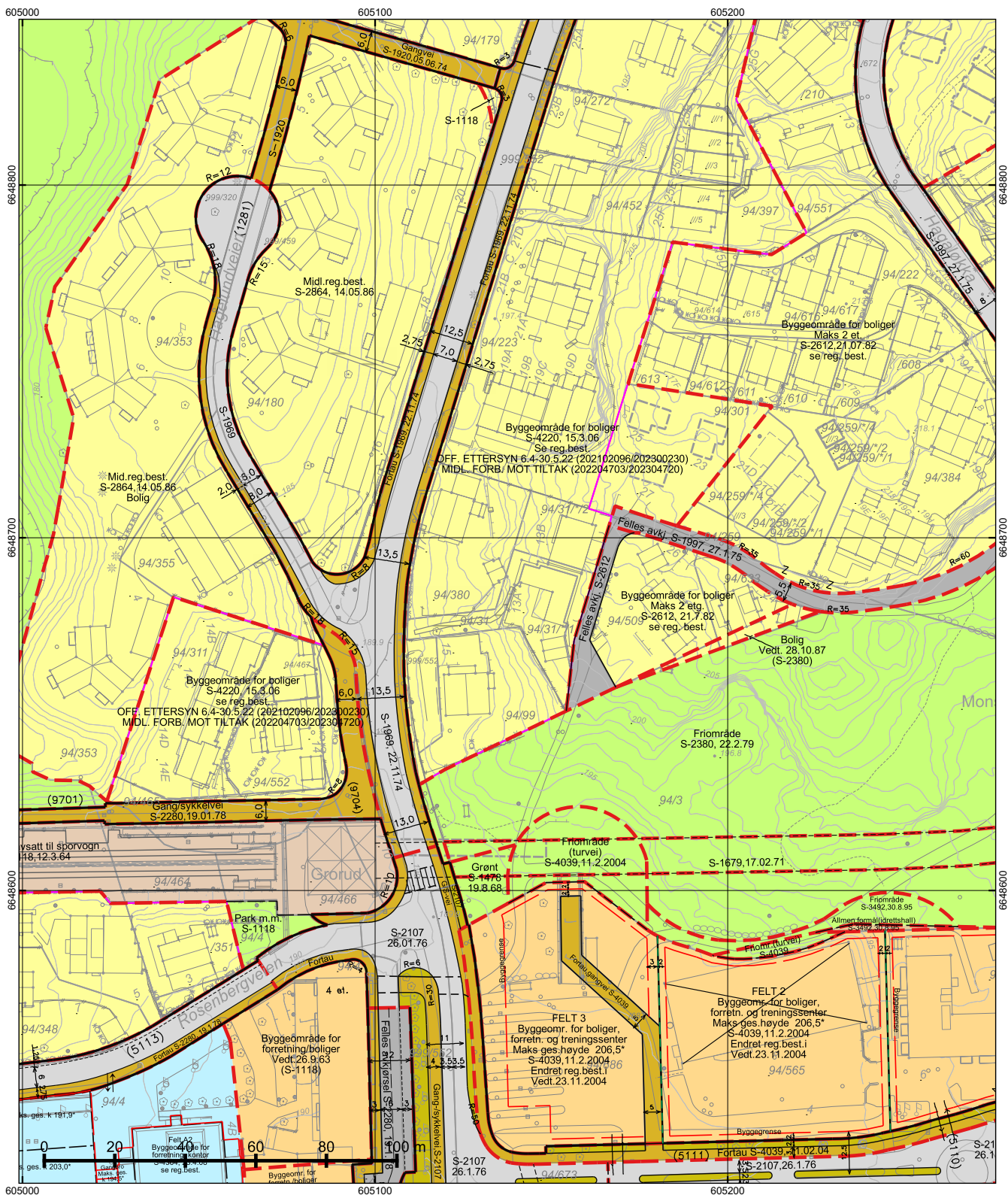
|                       |                               |                    |          |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------|----------|
| <b>0301-94/31/0/1</b> | <b>DelNr. 1</b>               | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse:      | Bergensveien 13A<br>0963 OSLO | Eiendomsskatt      | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker:      | Ukjent                        |                    |          |
|                       | 0000                          |                    |          |
| Eiernavn:             | Ukjent                        | <hr/>              |          |
|                       |                               | Totalt             | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| Avgift                 | Beløp       |
|------------------------|-------------|
| <b>Totale avgifter</b> | <b>0,00</b> |

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144128/ 86513564

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

Adresse: BERGENSVEIEN 13A

Gnr/Bnr: 94/31

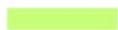
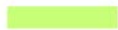
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

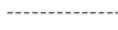
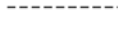
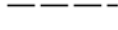
Se tegnforklaring på eget ark

124



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

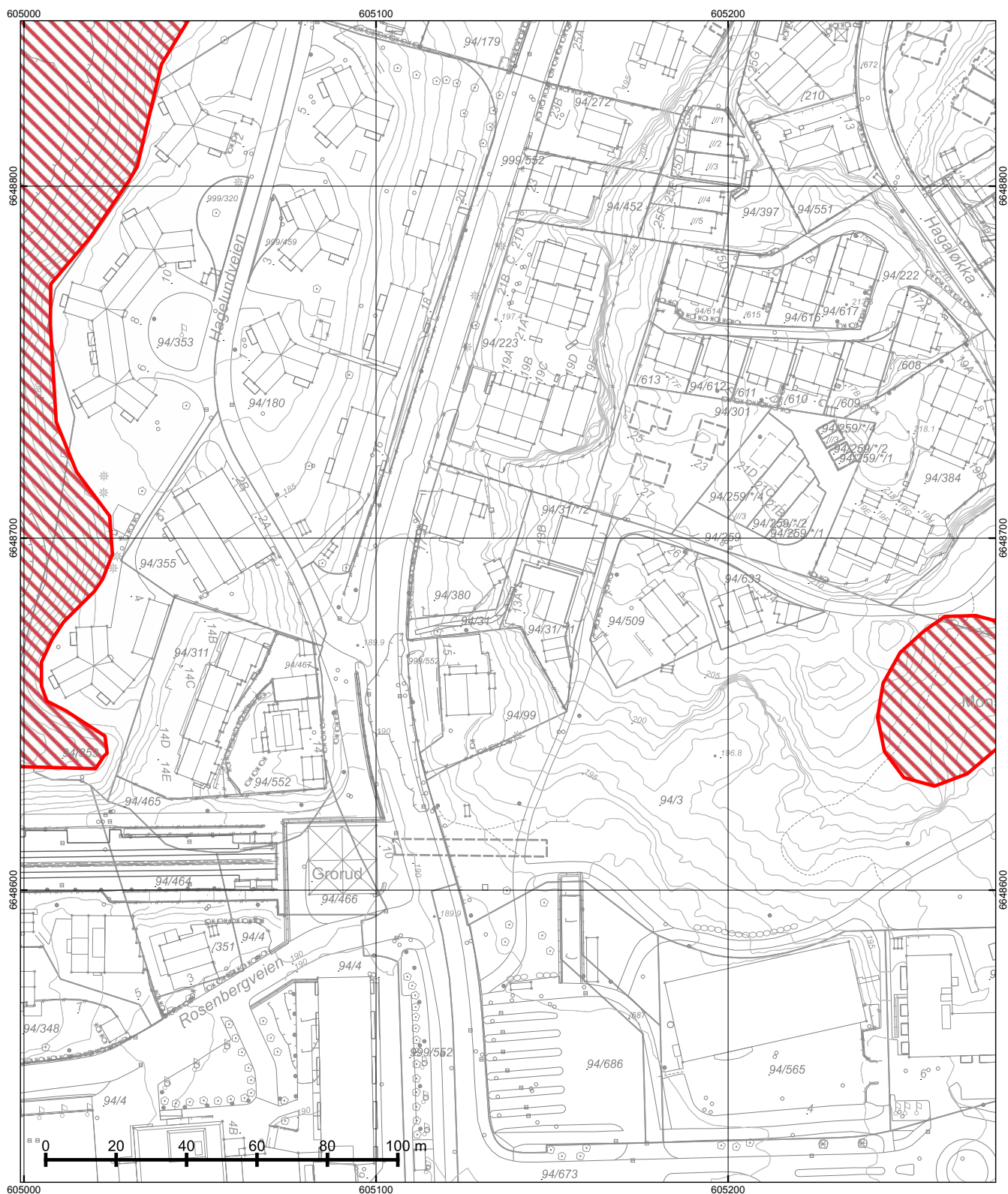
|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                    |
|  | 41 - Turvei/skiløype                   |
|  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg         |
|  | 121 - Forretning og kontor             |
|  | 144 - Forr./bolig                      |
|  | 145 - Forr./industri                   |
|  | 170 - Privat institusjon               |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|  | 311 - Annet veiareal                   |
|  | 312 - Fortau                           |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|  | 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|    | 70 - Felles avkjørsel             |
|    | 311 - Annet veiareal              |
|    | 312 - Fortau                      |
|    | 313 - Skulder - bankett           |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei   |
|    | 325 - Veigrunn i tunnel           |
|    | 913 - Formåavgrensning            |
|    | 930 - Reguleringslinje            |
|   | 932 - Regulert kant kjørebane     |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | Formålgrense                      |

|                                                                                     |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Foreløpig plan          |
|  | Plangrense (gammel lov) |

|                                                                                     |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Regulert eiendomsgrense       |
|  | Grense for bebyggelse         |
|  | Beregnet senterlinje veg      |
|  | Bygning som forutsettes revet |

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.06.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144128/ 86513564

Adresse: BERGENSVEIEN 13A

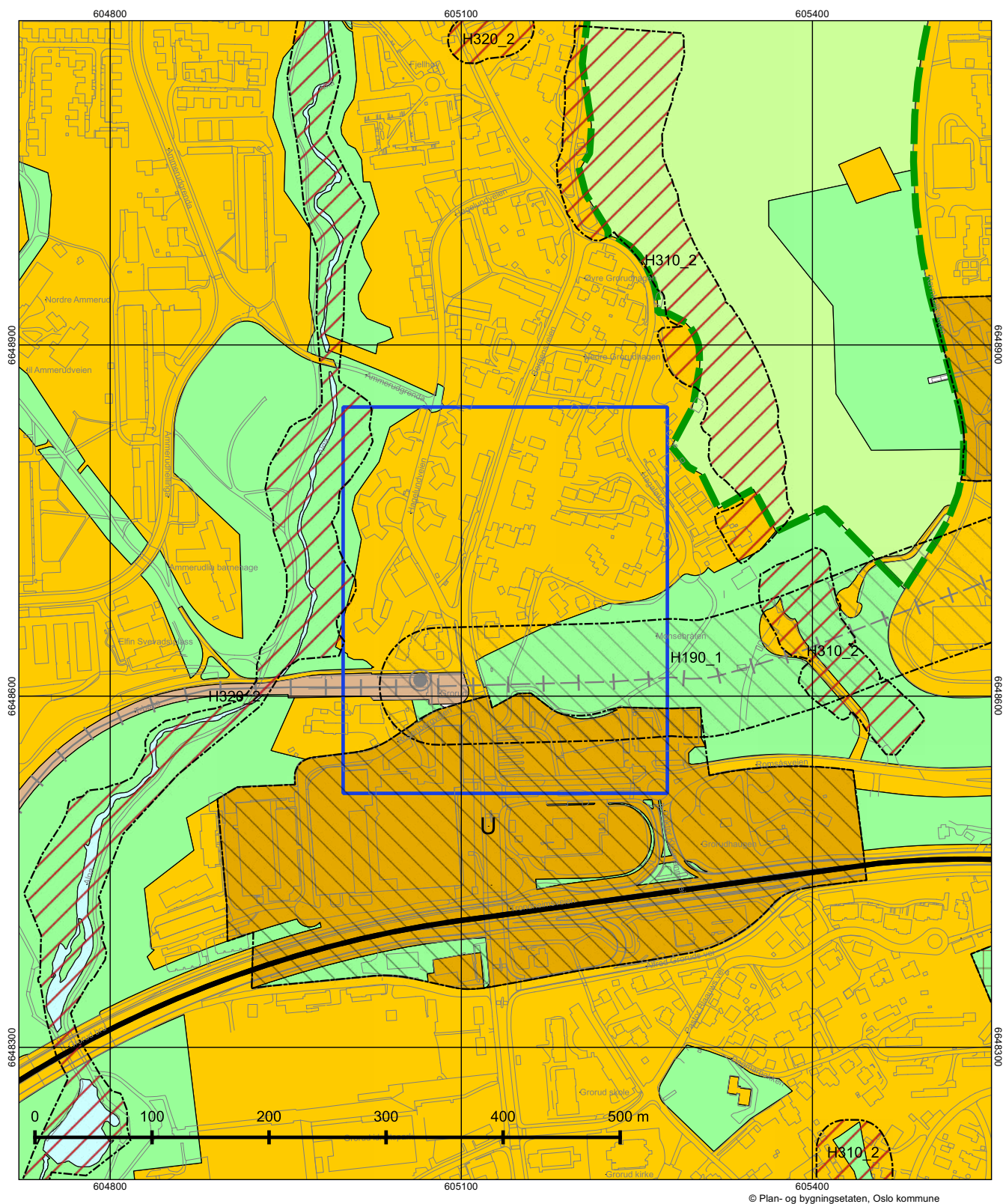
Gnr/Bnr: 94/31

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

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





Oslo

Dato: 04.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144128/86513564

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bjørn Eirik Johnsen  
BERGENSVEIEN 13A

Dato: 04.06.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86513564  
8572830

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.94 BNR. 31

---

Vi viser til bestilling av 20250604 for BERGENSVEIEN 13A.

## GNR. 94 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.2025.

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

**1210.3 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

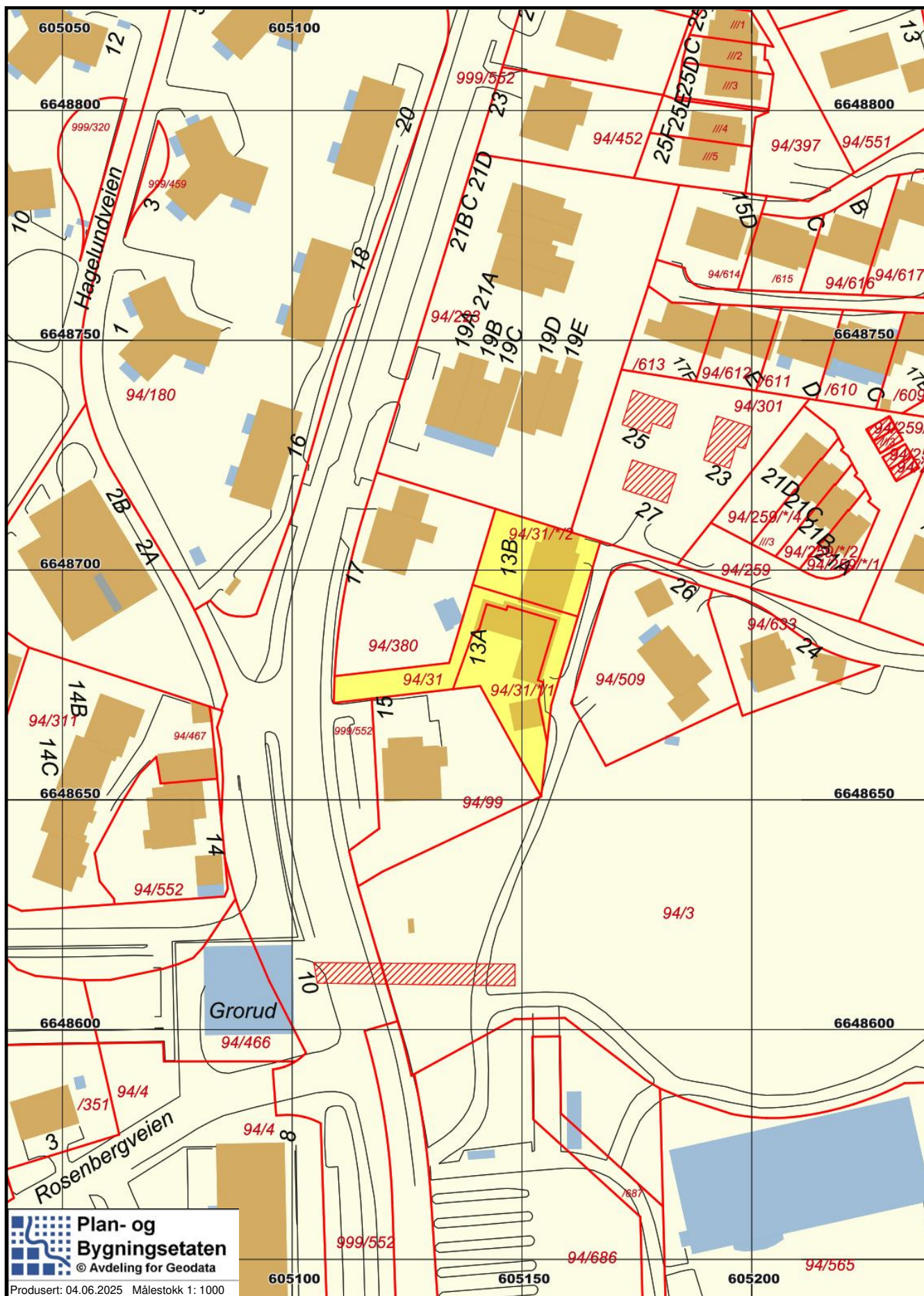


### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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





## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614840880  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn                                 | Adresse                         |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 971040823       | OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn               | Bruksenhe | Adresse                      |
|-------------------|--------------------|-----------|------------------------------|
| 200538            | SYLTE OLE KRISTIAN |           |                              |
| 200637            | SYLTE AUD MARIT S  |           | BERGENSVEIEN 13 A, 0963 OSLO |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 0301 | 94  | 31  |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0301 | 94  | 31  | 0   | 1   | 55 / 100   | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0301 | 94  | 31  | 0   | 2   | 45 / 100   | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Oslo

Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI

19.05.25, SAEN


Doknr: 605579 Tinglyst: 30.05.2025  
STATENS KARTVERK

13.05.2025 13:24

Side 1 av 1

## Søknad om seksjonering

|                                                                       |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                             |                             |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                             |                             |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse           | Kontaktperson               |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten                                         | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | 45870972<br>SANDER ENDRESEN |

|                                                                                                                                                                                                   |                    |                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                    |                    |                       |               |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                    |                       |               |
| Navn                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse         |               |
| Rikke Karlsen (Ald Marit Sylte) verge for                                                                                                                                                         | 080368             | riktekarlsen@yahoo.no |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed              | Telefonnummer |
| Justøyveien 721                                                                                                                                                                                   | 4780               | Brekkestø             |               |

|                               |                |          |          |          |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |          |
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 0301                          | Oslo           | 94       | 31       |          |

|                                                    |                            |                             |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                            |                             |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                       | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 200538                                             | Ole Kristian Sylte         | 1/2                         |
| 200637                                             | Ald Marit Sigvartsen Sylte | 1/2                         |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |          |        |               |               |      |        |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)                                                                          |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |          |        |               |               |      |        |               |               |
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.                             |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |          |        |               |               |      |        |               |               |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                              |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |          |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                      | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |          |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                                                | Formål                                                                                                                                            | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                         | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                                  | S.nr     | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 55            | BG            | 13                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 25       |        |               |               | 37   |        |               |               |
| 2                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 45            | BG            | 14                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 26       |        |               |               | 38   |        |               |               |
| 3                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 15                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 27       |        |               |               | 39   |        |               |               |
| 4                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 16                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 28       |        |               |               | 40   |        |               |               |
| 5                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 17                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 29       |        |               |               | 41   |        |               |               |
| 6                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 18                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 30       |        |               |               | 42   |        |               |               |
| 7                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 19                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 31       |        |               |               | 43   |        |               |               |
| 8                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 20                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 32       |        |               |               | 44   |        |               |               |
| 9                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 21                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 33       |        |               |               | 45   |        |               |               |
| 10                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |               | 22                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 34       |        |               |               | 46   |        |               |               |
| 11                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |               | 23                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 35       |        |               |               | 47   |        |               |               |
| 12                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |               | 24                                                                                                                                                           |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 36       |        |               |               | 48   |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                                                        |                                                                                                                                                   |               |               | 100                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | Nevner = |        |               |               | 100  |        |               |               |

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Dato       | Innsenderens underskrift |
| 11.02.2025 | Rikke Karlsen            |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

\* Rettet etter avtale med søker 09.04.25, SÆN



### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

11.02.2025

Innsenderens underskrift

*Rikke Kaulse*

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                                   |
|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Oslo, 11. 2. 2025 | <i>[Signature]</i>         | Jacob Winderen Lindegaard<br>Advokat<br>P.B. 4860 Oslo 0114 Oslo |
| Oslo, 11. 2. 2025 | Rikke Karlson              | RIKKE KARLSEN                                                    |
|                   |                            |                                                                  |
|                   |                            |                                                                  |
|                   |                            |                                                                  |
|                   |                            |                                                                  |
|                   |                            |                                                                  |

11. Kommunens saksbehandling

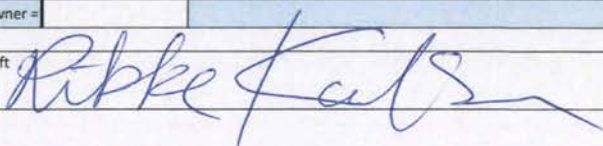
- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr.                                                                             | Bruksnr. | Festenr. |
|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 0301       | Oslo           | 94                                                                                   | 31       |          |
| Dato       | Underskrift    | Stempel                                                                              |          |          |
| 11/4-2025  | Inger Dyja     |  |          |          |

Dato 11.02.2025 Innsenderens underskrift *Rikke Karlson*



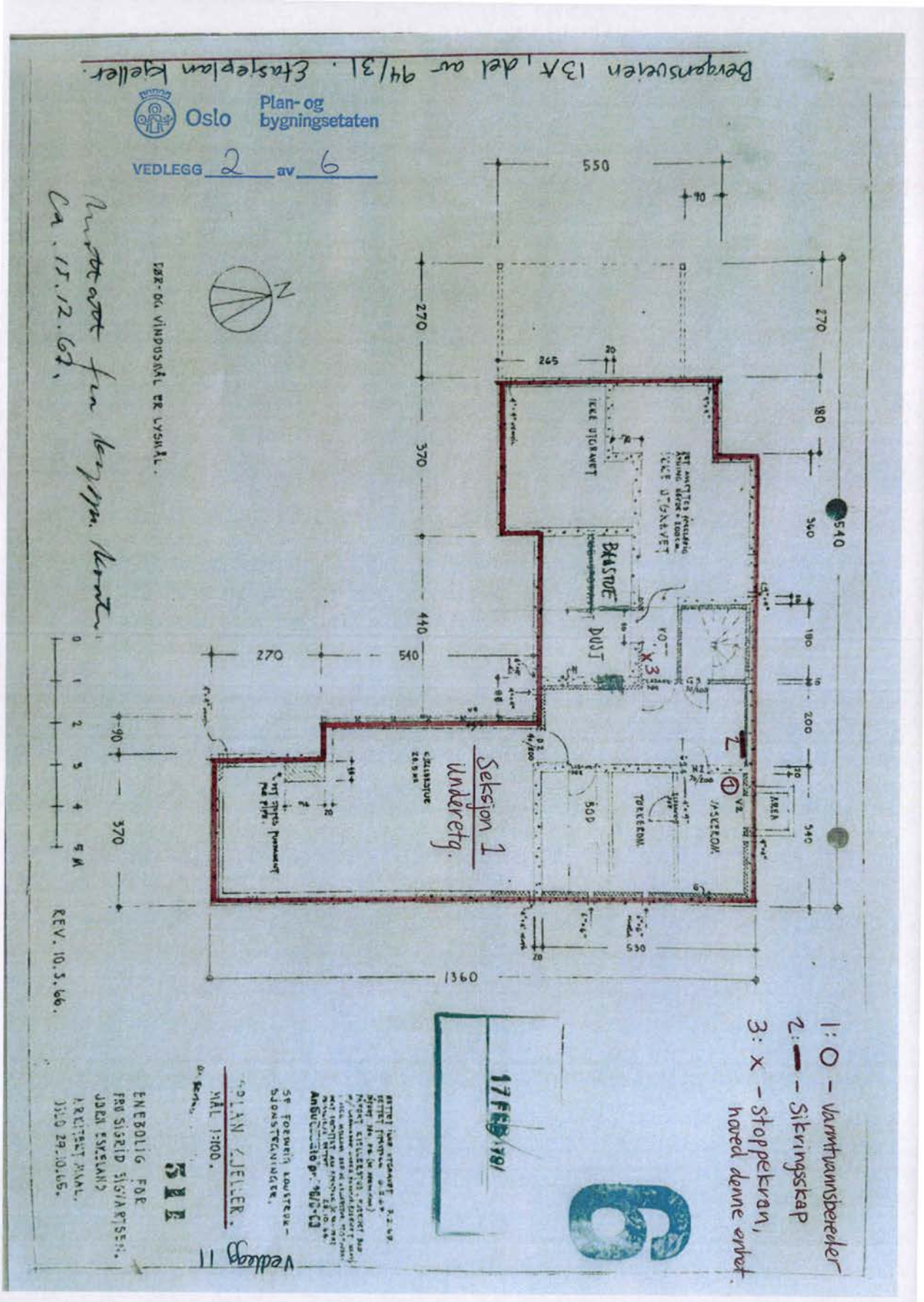
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |        |                                                                                                                                                       |               |          |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|-----|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |                                                                                                                                                       |               |          |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |     |
| Seksjonsnummer                                                                         |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameie/seksjon bolig<br>SN = sameie/seksjon næring |               |          |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |     |
| S.nr                                                                                   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                         | Tilleggsareal | S.nr     | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |     |
| 61                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 85       |        |                                                                                                                                                              |               | 109  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 133  |        |               |               | 157 |
| 62                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 86       |        |                                                                                                                                                              |               | 110  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 134  |        |               |               | 158 |
| 63                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 87       |        |                                                                                                                                                              |               | 111  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 135  |        |               |               | 159 |
| 64                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 88       |        |                                                                                                                                                              |               | 112  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 136  |        |               |               | 160 |
| 65                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 89       |        |                                                                                                                                                              |               | 113  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 137  |        |               |               | 161 |
| 66                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 90       |        |                                                                                                                                                              |               | 114  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 138  |        |               |               | 162 |
| 67                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 91       |        |                                                                                                                                                              |               | 115  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 139  |        |               |               | 163 |
| 68                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 92       |        |                                                                                                                                                              |               | 116  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 140  |        |               |               | 164 |
| 69                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 93       |        |                                                                                                                                                              |               | 117  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 141  |        |               |               | 165 |
| 70                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 94       |        |                                                                                                                                                              |               | 118  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 142  |        |               |               | 166 |
| 71                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 95       |        |                                                                                                                                                              |               | 119  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 143  |        |               |               | 167 |
| 72                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 96       |        |                                                                                                                                                              |               | 120  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 144  |        |               |               | 168 |
| 73                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 97       |        |                                                                                                                                                              |               | 121  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 145  |        |               |               | 169 |
| 74                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 98       |        |                                                                                                                                                              |               | 122  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 146  |        |               |               | 170 |
| 75                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 99       |        |                                                                                                                                                              |               | 123  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 147  |        |               |               | 171 |
| 76                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 100      |        |                                                                                                                                                              |               | 124  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 148  |        |               |               | 172 |
| 77                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 101      |        |                                                                                                                                                              |               | 125  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 149  |        |               |               | 173 |
| 78                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 102      |        |                                                                                                                                                              |               | 126  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 150  |        |               |               | 174 |
| 79                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 103      |        |                                                                                                                                                              |               | 127  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 151  |        |               |               | 175 |
| 80                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 104      |        |                                                                                                                                                              |               | 128  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 152  |        |               |               | 176 |
| 81                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 105      |        |                                                                                                                                                              |               | 129  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 153  |        |               |               | 177 |
| 82                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 106      |        |                                                                                                                                                              |               | 130  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 154  |        |               |               | 178 |
| 83                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 107      |        |                                                                                                                                                              |               | 131  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 155  |        |               |               | 179 |
| 84                                                                                     |        |                                                                                                                                                       |               | 108      |        |                                                                                                                                                              |               | 132  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 156  |        |               |               | 180 |
| Sum tellere:                                                                           |        |                                                                                                                                                       |               | Nevner = |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |     |
| Dato                                                                                   |        | Innsenderens underskrift                                                                                                                              |               |          |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |     |
| 11.02.2025                                                                             |        |                                                                   |               |          |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |     |



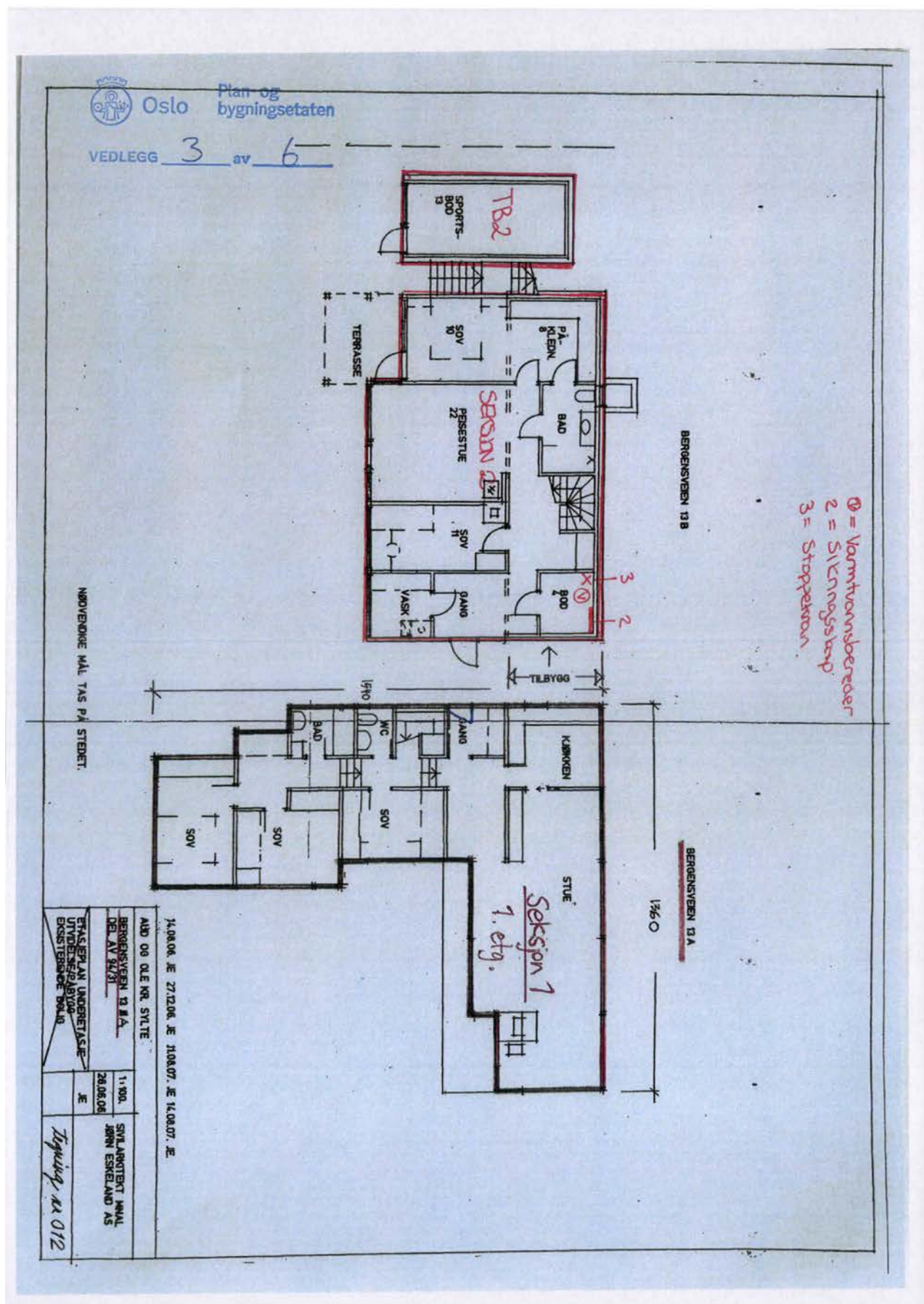




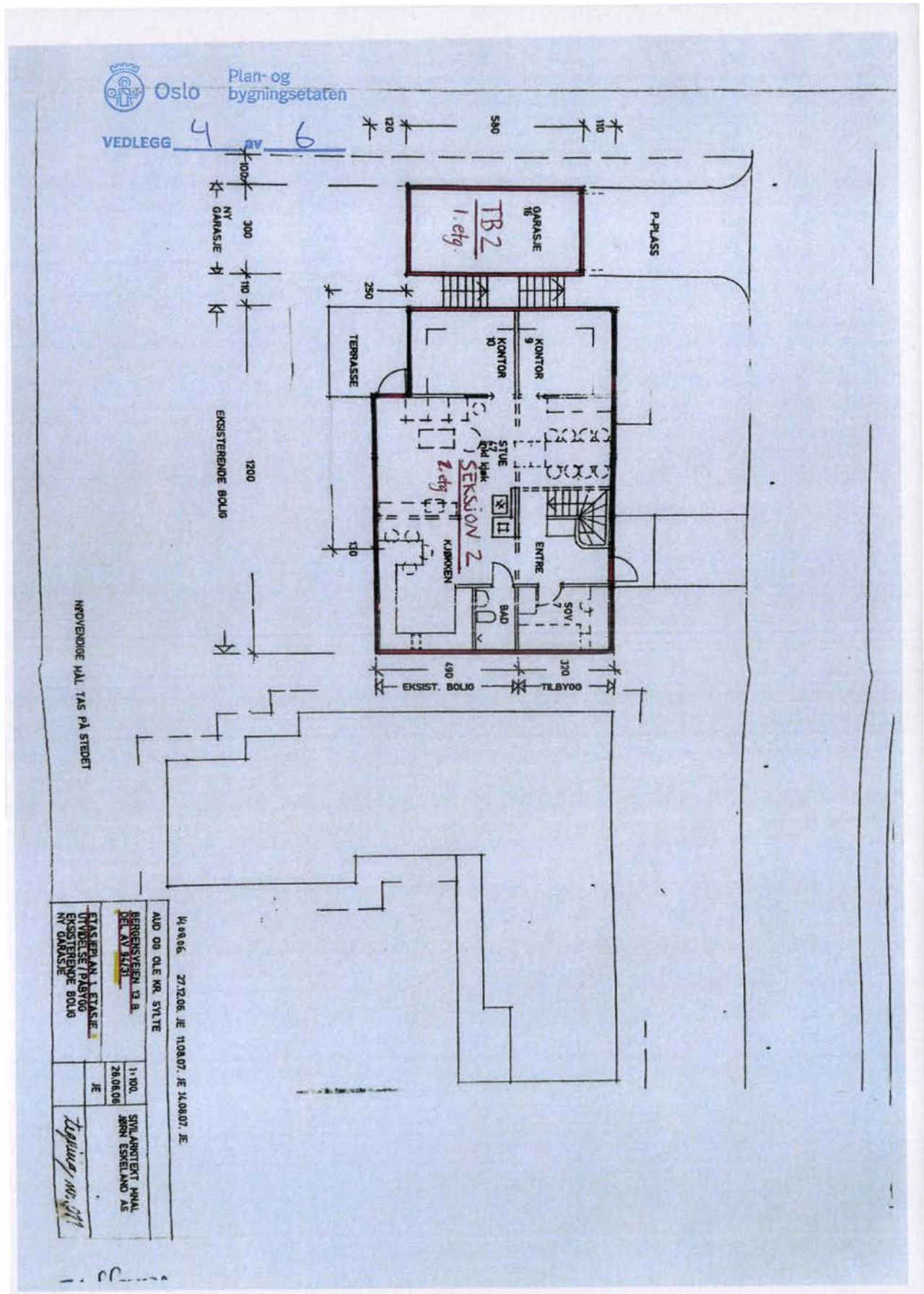


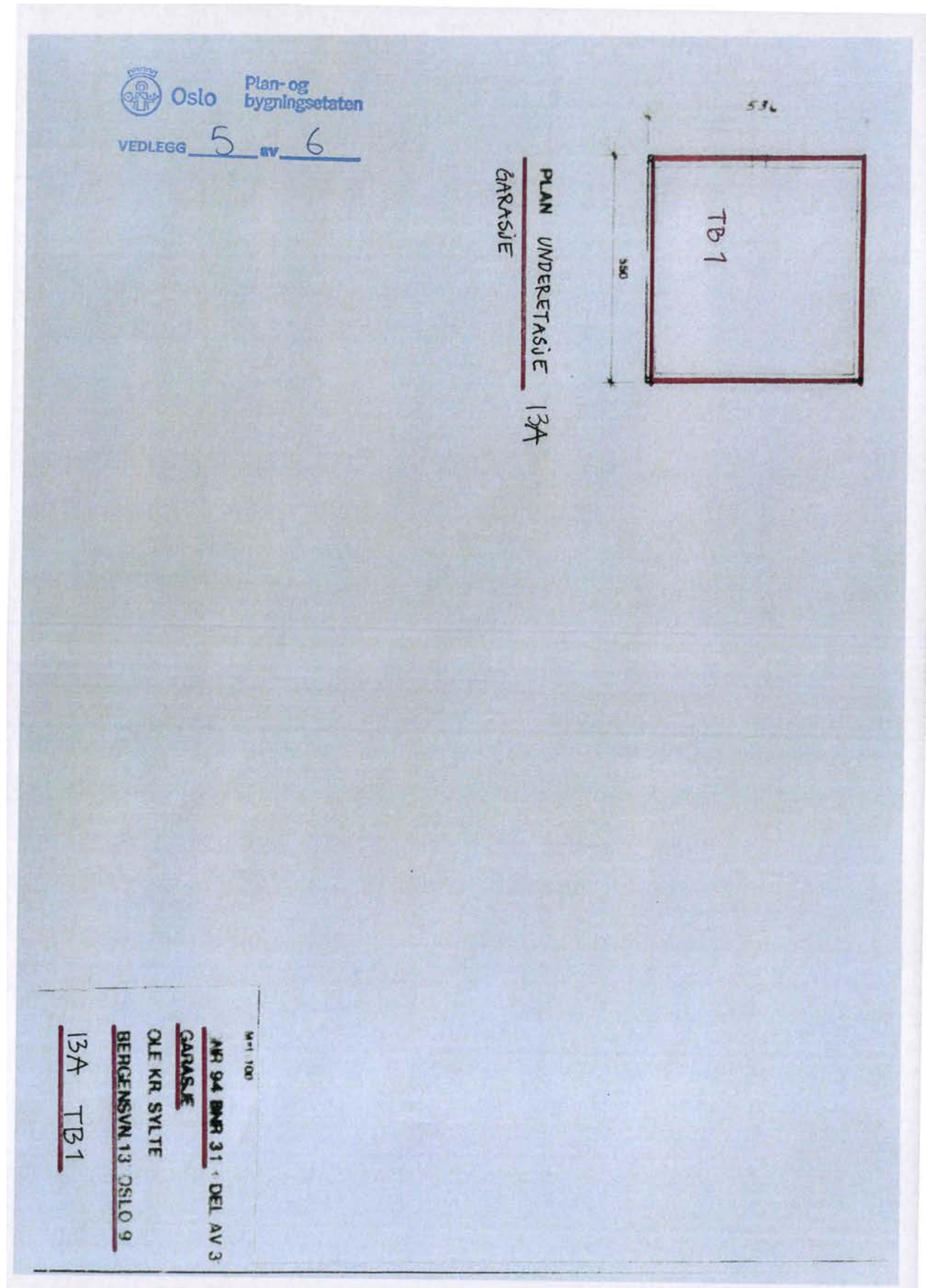




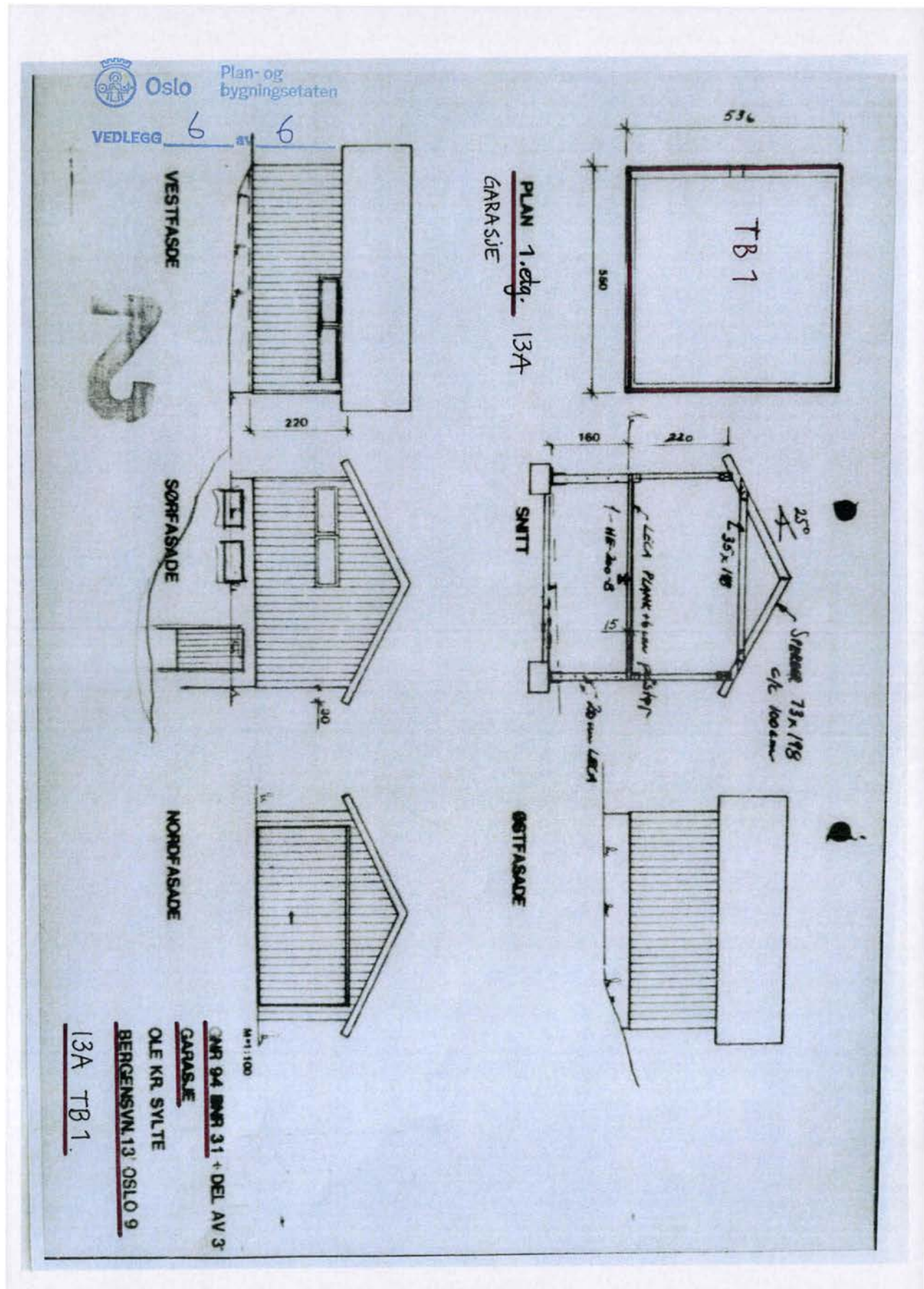














## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bergensveien 13A  
0963 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Huser**Oppdragsnummer:****Telefon:** 913 68 759  
**E-post:** jonas.huser@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre